приложение Б

РОСТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ

ВЕСЕЛОВСКИЙ РАЙОН

ВЕСЕЛОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ВЕСЕЛОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ВЕСЕЛОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(новая редакция)

с изм. Решение Собрания депутатов Веселовского района от 25 декабря 2024 года № 236

г. Ростов-на-Дону

2024 год

**Содержание**

[ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ВЕСЕЛОВСКОМ СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ 6](#_Toc187658933)

[ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 7](#_Toc187658934)

[Глава 1. Общие положения 7](#_Toc187658935)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах 7](#_Toc187658936)

[Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил 10](#_Toc187658937)

[Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение 11](#_Toc187658938)

[Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 15](#_Toc187658939)

[Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил 15](#_Toc187658940)

[Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам 15](#_Toc187658941)

[Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам 15](#_Toc187658942)

[Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки 16](#_Toc187658943)

[Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях 16](#_Toc187658944)

[Статья 8. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Веселовского района Ростовской области и их использованию. 17](#_Toc187658945)

[Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил 18](#_Toc187658946)

[Глава 4. Положения о порядке градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам 20](#_Toc187658947)

[Статья 10. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции 20](#_Toc187658948)

[Статья 11. Виды процедур градостроительнойподготовки земельных участков из состава муниципальных земель 22](#_Toc187658949)

[Статья 12. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей 23](#_Toc187658950)

[Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации Веселовского сельского поселения 26](#_Toc187658951)

[Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости 27](#_Toc187658952)

[Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления муниципального образования Веселовского сельского поселения 28](#_Toc187658953)

[Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков из состава муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей 29](#_Toc187658954)

[Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе администрации Веселовского сельского поселения 31](#_Toc187658955)

[Статья 18. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также администрации Веселовского сельского поселения 31](#_Toc187658956)

[Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения 34](#_Toc187658957)

[Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов 35](#_Toc187658958)

[Глава 5. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории 37](#_Toc187658959)

[Статья 21. Общие положения о планировке территории 37](#_Toc187658960)

[Статья 22. Градостроительные планы земельных участков 39](#_Toc187658961)

[Глава 6. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава муниципальных земель 40](#_Toc187658962)

[Статья 23. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков 40](#_Toc187658963)

[Глава 7. Публичные слушания 41](#_Toc187658964)

[Статья 25. Общие положения о публичных слушаниях 41](#_Toc187658965)

[Статья 26. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил 42](#_Toc187658966)

[Статья 27. Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории 44](#_Toc187658967)

[Глава 8. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов 46](#_Toc187658968)

[Статья 28. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд 46](#_Toc187658969)

[Статья 29. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд 47](#_Toc187658970)

[Статья 30. Условия установления публичных сервитутов 48](#_Toc187658971)

[Глава 9. Строительные изменения недвижимости 48](#_Toc187658972)

[Статья 31. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости 48](#_Toc187658973)

[Статья 32. Подготовка проектной документации 49](#_Toc187658974)

[Статья 33. Выдача разрешений на строительство 52](#_Toc187658975)

[Статья 34. Строительство, реконструкция 55](#_Toc187658976)

[Статья 35. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 58](#_Toc187658977)

[Глава 10. Внесение изменений в Правила 60](#_Toc187658978)

[Статья 36. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории 60](#_Toc187658979)

[Статья 37. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила 61](#_Toc187658980)

[Статья 38. Внесение изменений в Правила 61](#_Toc187658981)

[Статья 39. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости 62](#_Toc187658982)

[Статья 40. Контроль над использованием объектов недвижимости 63](#_Toc187658983)

[Статья 41. Ответственность за нарушения Правил 63](#_Toc187658984)

[ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 64](#_Toc187658985)

[Статья 42. Карта градостроительного зонирования территории Веселовского сельского поселения 64](#_Toc187658986)

[Статья 43. Карта зон с особыми условиями использования территории 64](#_Toc187658987)

[ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 68](#_Toc187658988)

[Статья 44. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Веселовского сельского поселения 68](#_Toc187658989)

[СТАТЬЯ 44.1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ 69](#_Toc187658990)

[Ж-1/1,..., Ж-1/5. Зона смешанной жилой застройки 69](#_Toc187658991)

[Ж-2/1. Зона застройки малоэтажными жилыми домами с приусадебными участками 77](#_Toc187658992)

[СТАТЬЯ 44.2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ 85](#_Toc187658993)

[О-1/1,..., О-1/5. Зона обслуживания и деловой активности центра поселения 85](#_Toc187658994)

[О-2/1, О-2/2, О-2/3. Зона обслуживания и деловой активности местного значения 94](#_Toc187658995)

[Статья 44.3. Градостроительные регламенты. Специальные обслуживающие зоны для объектов с большими земельными участками 103](#_Toc187658996)

[ОС-1/1, ОС-1/2. Зона детских образовательных учреждений 103](#_Toc187658997)

[ОС-2/1, ОС-2/2. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений 106](#_Toc187658998)

[ОС-3/1, ... , ОС-3/4. Зона учреждений здравоохранения 109](#_Toc187658999)

[Статья 44.4. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны 115](#_Toc187659000)

[ПК-1/1, ПК-1/2. Зона предприятий производственно-коммерческого назначения 115](#_Toc187659001)

[П-2/1, П-2/2. Зона производственных и коммунальных объектов не выше II класса санитарной вредности 118](#_Toc187659002)

[П-3/1. Зона производственных и коммунальных объектов не выше III класса санитарной вредности 122](#_Toc187659003)

[П-4/1. Зона производственных и коммунальных объектов не выше IV класса санитарной вредности. 127](#_Toc187659004)

[П-5/1. Зона производственных и коммунальных объектов не выше V класса санитарной вредности 131](#_Toc187659005)

[Статья 44.5. Градостроительные регламенты. Зона инженерной и транспортоной инфраструктур 135](#_Toc187659006)

[И-1/1, ..., И-1/3. Зона объектов инженерного обеспечения 135](#_Toc187659007)

[Статья 44.6. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны 139](#_Toc187659008)

[Р-1/1, ..., Р-1/3. Зона поселковых парков 139](#_Toc187659009)

[Р-2/1, Р-2/2. Зона природно-ландшафтных территорий 144](#_Toc187659010)

[Р-3/1, ..., Р-3/4. Зона баз отдыха 146](#_Toc187659011)

[Статья 44.7. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования 149](#_Toc187659012)

[СХ-2/1, ..., СХ-2/3. Зона сельскохозяйственного назначения 149](#_Toc187659013)

[СХ-3/1. Зона коллективных садов 156](#_Toc187659014)

[Статья 44.8 градостроительные регламенты. Зоны специального назначения 158](#_Toc187659015)

[СН-1/1, ..., СН-1/4. Зона кладбищ 158](#_Toc187659016)

[СН-2/1. Зона полигона твердых бытовых отходов 159](#_Toc187659017)

[Статья 44.9 градостроительные регламенты. Прочие зоны 160](#_Toc187659018)

[В-1/1, ..., В-1/7. Зона водных объектов 160](#_Toc187659019)

[44.10 Требования к архитектурно-градостроительному облику объектовкапитальногостроительства 162](#_Toc187659020)

[44.10.1 Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов 162](#_Toc187659021)

[жилогоназначения 162](#_Toc187659022)

[Статья 44.10.2 Требования к архитектурно-градостроительному облику объектовсоциальногообслуживания 168](#_Toc187659023)

[Статья 44.10.3 Требования к архитектурно-градостроительному облику объектовздравоохранения 173](#_Toc187659024)

[Статья 44.10.4 Требования к архитектурно-градостроительному облику объектовобразованияипросвещения 178](#_Toc187659025)

[Статья 44.10.5 Требования к архитектурно-градостроительному облику объектовкультурногоразвития 184](#_Toc187659026)

[Статья 44.10.6 Требования к архитектурно-градостроительному облику объектоврелигиозногоназначения 189](#_Toc187659027)

[Статья 44.10.7 Требования к архитектурно-градостроительному облику объектовфизическойкультурыи спорта 194](#_Toc187659028)

[Статья 44.11 минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта 219](#_Toc187659029)

[Статья 45. Описание ограниченийпо экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям 220](#_Toc187659030)

[Статья 46. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования территории и иных зонах с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в этих зонах 225](#_Toc187659031)

[Статья 47. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства. 231](#_Toc187659032)

[Статья 48. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства 232](#_Toc187659033)

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ВЕСЕЛОВСКОМ СЕЛЬСКОМ ПОСЕЛЕНИИ

Правила землепользования и застройки в Веселовском сельском поселении (далее – Правила) являются нормативным правовым актом муниципального образования Веселовского сельского поселения Веселовского района Ростовской области, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Ростовской области, Уставом Веселовского района, Уставом Веселовского сельского поселения, генеральным планом территории муниципального образования Веселовского сельского поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

акт приемки – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, 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;

виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в статье 42 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

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.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

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

градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

жилой дом блокированной застройки – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять 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;

территориальные зоны - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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;

заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

зеленые насаждения – деревья, кустарники, цветники, газоны;

изменение недвижимости - изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

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 города;

коэффициент строительного использования земельного участка - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

красные линии – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

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 вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

многоквартирный жилой дом - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

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

подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

проектная документация – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

процент застройки участка - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

публичный сервитут - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации, законодательством Ростовской области;

разрешенное использованиеземельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного 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;

собственники земельных участков – юридические и физические лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

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

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

территории общего пользования - отграничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц;

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);

частный сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят на территории муниципального образования Веселовское сельское поселение систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся исключительно в муниципальной собственности Веселовского сельского поселения, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется Администрацией Веселовского района в порядке, установленном действующим законодательством.

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

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

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

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам территориального развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

- обеспечение контроля над соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории муниципального образования Веселовское сельское поселение и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

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

- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава муниципальных земель Веселовского сельского поселения, физическим и юридическим лицам;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации муниципальных (поселковых) нужд;

- согласованию проектной документации;

- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- контролю над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

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

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды;

- иными нормативными правовыми и нормативными актами Ростовской области, Веселовского района и муниципального образования Веселовского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории муниципального образования Веселовское сельское поселение, а также судебных органов, как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке приняты в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план муниципального образования Веселовское сельское поселение, действующей документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. На двух видах карт в части II настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны – на карте градостроительного зонирования территории Веселовского сельского поселения (статья 42),

2) зоны с особыми условиями использования территорий (статья 43).

3. На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования Веселовского сельского поселения (статья 42) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

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. В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

а) производятся с учетом установленных границ территориальных зон;

б) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные абзацем 2 части 3 настоящей статьи.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

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

2) красным линиям (после их установления);

3) границам земельных участков;

4) границам или осям полос отвода для коммуникаций;

5) границам населенного пункта в пределах муниципального образования;

6) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

4. На карте зон с особыми условиями использования территорий – карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 43) отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

В настоящие Правила включается описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 43). Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

- сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим зданиям, строениям, сооружениям) планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости;

- особенностям оформления фасадов вновь создаваемых, реконструируемых зданий в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты, определенные статьей 43, применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, изложение которых включается в статью 43 настоящих Правил.

5. На картах зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (статьи 43) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в настоящих Правилах.

6. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах статьи 43, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в настоящих Правилах.

7. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах муниципального образования Веселовского сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам настоящих Правил;

2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

8. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

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

2) Условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

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

Виды разрешенного использования устанавливаются в соответствии с «Классификатором видов разрешенного использования земельных участков», утвержденным Приказом Министерством экономического развития РФ № 540 от 1 сентября 2014 г.

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

9. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования Веселовского сельского поселения.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

1) При изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 33 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 31 настоящих Правил).

2) При изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в специально уполномоченное в области градостроительства структурное подразделение администрации Веселовского района, которое в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется нормативным правовым актом Веселовского района.

3) Собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на разрешенное по специальному согласованию. В этих случаях применяются процедуры, изложенные в статье 26 настоящих Правил.

10. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

1) размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, в том числе их площадь, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

2) минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие “пятно застройки”, за пределами которого возводить строения запрещено;

3) предельное (максимальную и/или минимальную) количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

5) максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков).

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

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

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.

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры поселка), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 26 настоящих Правил.

12. Карту (карты) градостроительного зонирования с установлением территорий, вграницахкоторыхпредусматриваютсятребованиякархитектурно-градостроительномуобликуобъектовкапитального строительства;

Накартеградостроительногозонированияустанавливаютсятерритории,вграницахкоторыхпредусматриваютсятребованиякархитектурно-градостроительномуобликуобъектовкапитальногостроительства.Границытакихтерриториймогутнесовпадатьсграницамитерриториальныхзониотображаютсянаотдельнойкарте.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Администрации Веселовского района и муниципального образования Веселовского сельского поселения обеспечивают возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

1) публикации Правил и открытой продажи их копий;

2) помещения Правил в сети «Интернет»;

3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в поселковой администрации, специально уполномоченном в области градостроительства структурном подразделении администрации Веселовского района, иных организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки на территории муниципального образования Веселовского сельского поселения;

4) предоставление специально уполномоченным в области градостроительства структурным подразделением администрации Веселовского района, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты Веселовского района и муниципального образования Веселовского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

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

1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 42 настоящих Правил);

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 46 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных или прибрежных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статей 44-45 настоящих Правил;

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 участка) значений, установленных статьей 46 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

4. Постановлением Главы Веселовского сельского поселения может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования, статья 42) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 6. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 5, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения несоответствующих объектов, 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 недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 5 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 5 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность 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 этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты муниципального образования Веселовского сельского поселения регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией Веселовского сельского поселения по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава земель, находящихся в муниципальной собственности поселка, в целях нового строительства или реконструкции;

2) обращаются в администрацию Веселовского сельского поселения с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке из состава земель, находящихся в муниципальной собственности поселения;

3) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

4) владея на правах собственности помещениями в многоквартирных домах, обеспечивают действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению на местности границ земельных участков многоквартирных домов;

5) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

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

1) возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);

2) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;

3) иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

Подготовка документации по планировке территории не требуется, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, в случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются:

а) разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства);

б) объединение земельных участков в один земельный участок;

в) изменение общей границы земельных участков.

В этом случае обязательным условием является соблюдение следующих требований градостроительного законодательства:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

В указанных случаях контроль над соблюдением указанных требований осуществляет специально уполномоченный орган администрации Веселовского района посредством проверки землеустроительной документации.

3. Лица, осуществляющие на территории муниципального образования Веселовского сельского поселения землепользование и застройку от имени государственных органов и органов местного самоуправления Веселовского района, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

Статья 8. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Веселовского района Ростовской области и их использованию.

1. Комиссия по градостроительной деятельности (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при главе Администрации Весёловского района и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления главы Администрации Весёловского района и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми главой Веселовского сельского поселения.

2. Комиссия:

1) рассматривает заявки на предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, для строительства объектов, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 26 настоящих Правил;

2) рассматривает заявки на строительство и изменение видов использования недвижимости, требующих получения специального согласования в порядке статьи 26 настоящих Правил;

3) проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьями 25-27 настоящих Правил;

4) подготавливает главе Администрации Весёловского района заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местной администрации, касающихся вопросов землепользования и застройки;

5) организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам согласно статьям 37, 38 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3. Председателем Комиссии назначается заместитель главы администрации Веселовского района.

В состав комиссии могут включаться:

- депутаты Веселовского района;

- руководители структурных подразделений администрации Веселовского района.

В состав комиссии могут включаться представители государственных органов в сфере контроля и надзора, представители органов территориального общественного самоуправления, Собрания депутатов Веселовского района.

Секретарем Комиссии является служащий администрации Веселовского района.

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

5. На заседания Комиссии (в том числе проводимых в форме публичных слушаний) в обязательном порядке приглашаются ответственные представители территориального общественного самоуправления тех территорий, где расположены объекты недвижимости, по поводу которых подготавливаются соответствующие рекомендации. Указанные представители обладают правом голоса наравне с членами Комиссии.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

6. 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.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов за плату, размеры которой не должны превышать затрат на их изготовление.

7. Публичные слушания, проводимые Комиссией, могут назначаться на рабочие и воскресные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся.

Статья 9. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

1. В соответствии с законодательством, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

1) администрация Веселовского сельского поселения (уполномоченные главой Веселовского сельского поселения структурные подразделения администрации);

2) администрация Веселовского района (уполномоченные главой местного самоуправления Веселовского района структурные подразделения районной администрации);

3) иные уполномоченные органы.

2. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

- предоставляют по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

- участвуют в регулировании и контролировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации Веселовского района входят:

1) подготовка для Главы Администрации Весёловского района, собрание депутатов Веселовского района, Комиссии регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

2) участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;

3) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

4) предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

5) участие в разработке и осуществлении муниципальной земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

6) участие в подготовке обеспечение организации и проведения торгов - аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

7) согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;

8) осуществление контроля над использованием и охраной земель;

9) организация и координация разработки проектов планов и программ развития населенных пунктов, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;

10) внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов населенных пунктов;

11) организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;

12) подготовка и обеспечение реализации социально-экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие муниципального образования и обеспечение его жизнедеятельности;

13) разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение внешних и внутренних инвестиций для развития экономики муниципального образования;

14) координация работ по строительству жилья, разработка и реализация целевых комплексных программ развития и обновления жилищного фонда;

15) обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории муниципального образования;

16) разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа;

17) создание и внедрение механизма системного, пропорционального, экономически обоснованного процесса освоения территорий муниципального образования;

18) согласование документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам и строительным нормам, выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

19) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 22 настоящих Правил;

20) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности (градостроительного кадастра), включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

21) подготовка правовых заключений на проекты федеральных законов, нормативных и иных правовых актов Ростовской области, органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки относительно территории муниципального образования Веселовское сельское поселение;

22) обеспечение правовой информацией поселковой администрации по вопросам землепользования и застройки;

9) другие обязанности, выполняемые в соответствии с Уставом Веселовского района и положениями о структурных подразделениях администрации Веселовского района.

По вопросам участия администрации Веселовского района в регулировании землепользования и застройки настоящие Правила применяются наряду с Уставом Веселовского района.

Глава 4. Положения о порядке градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам

Статья 10. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции

1. Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

2. Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

а) гражданского законодательства - в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;

б) земельного и иного законодательства - в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными государственными, муниципальными органами.

3.Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами Веселовского района и муниципального образования Веселовское сельское поселение.

Действие порядка градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, установленного настоящими Правилами распространяется только на земельные участки, находящиеся в собственности муниципального образования Веселовского сельского поселения.

Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков сформированных из состава земель, государственная собственность на которые не разграничена, определяетсяСоглашением между ОМС Веселовского района и ОМС муниципального образования Веселовского сельского поселения, иными нормативными правовыми и нормативными актами Веселовского района.

4. Органы местного самоуправления поселения распоряжаются подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными на территории муниципального образования, находящимися в собственности муниципального образования Веселовского сельского поселения.

5. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования, осуществляется органами местного самоуправления Веселовского района.

Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

6. В соответствии с пунктом 10 статьи 3 федерального закона «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» до разграничения государственной собственности на землю, государственная регистрация права государственной собственности на землю для осуществления распоряжения землями, находящимися в государственной собственности (для предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной собственности), не требуется.

Физические, юридические лица, которым предоставлены права на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, осуществляют государственную регистрацию прав на предоставленные им земельные участки.

7. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

8. Из состава государственных и муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением в порядке статьи 30 настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории муниципального образования Веселовского сельского поселения (статья 42 настоящих Правил);

3) установлены границы земельного участка на местности.

9. Факт того, что земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

1) градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории;

2) кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков и иных объектов недвижимости, выданного органу местного самоуправления.

Копии указанных и иных документов комплектуются в виде пакета документов, который предоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки путем участия в торгах, проводимых в установленном в соответствии с земельным законодательством порядке.

10. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами (статьи 21, 22), иными нормативными правовыми актами местного самоуправления Веселовского района и ОМС Веселовского сельского поселения;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

11. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных.

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьями 21, 22 настоящих Правил.

Содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, в соответствии с которым форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

Утвержденный в составе проекта планировки, проекта межевания градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном нормативным правовым актом Веселовского района.

Утвержденные градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьями 32, 33 настоящих Правил.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством статьей 20 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами Веселовского района.

12. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков, которые выдаются органам местного самоуправления муниципального образования Веселовского сельского поселения.

13. Земельные участки из состава муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе и за счет средств:

1) органов местного самоуправления Веселовского сельского поселения;

2) физических и юридических лиц.

В случае, если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного участка, не стало участником или победителем торгов (аукциона, конкурса), указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативным правовым актом органов местного самоуправления с учетом положения, согласно которому величина залога, предоставляемого участниками торгов, как правило, не должна быть меньше величины затрат, направленных на градостроительную подготовку и формирование земельного участка.

14. Подготовленные и сформированные из состава муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленномземельным законодательством.

Статья 11. Виды процедур градостроительнойподготовки земельных участков из состава муниципальных земель

Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования Веселовского сельского поселения применительно к случаям:

1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей, поселковой администрации - в порядке, определенном статьями 12, 13 настоящих Правил;

2) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, обремененных правами третьих лиц:

- для осуществления реконструкции по инициативе собственников, объектов недвижимости, заявителей, поселковой администрации– в порядке, определенном статьями 14, 15 настоящих Правил;

- для формирования земельных участков многоквартирных домов на неразделенных на земельные участки территориях по инициативе собственников жилых помещений, поселковой администрации - в порядке, определенном статьей 18 настоящих Правил;

3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и нового строительства по инициативе заявителей, поселковой администрации - в порядке, определенном статьями 16, 17 настоящих Правил.

4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения - в порядке, определенном статьей 19 настоящих Правил.

Статья 12. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей

1. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков имеют право обратиться в администрацию Веселовского района с соответствующей заявкой.

Заявка составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом поселковой администрации.

В прилагаемых к заявке материалах:

- указывается расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка (в том числе, в виде соответствующей схемы с обозначением предлагаемого для градостроительной подготовки земельного участка);

- указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения подготавливаемого земельного участка;

- содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение главе местного самоуправления проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого на основании представленной уполномоченным органом исходной информации готов обеспечить заявитель в составе документации по планировке территории.

2. Уполномоченное должностное лицо администрации Веселовского района регистрирует заявку в день ее поступления и в течение 30 дней подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

1) указание о возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка;

2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

а) решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки: проекта межевания – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона, другого элемента территории), где такой участок располагается; проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки – в иных случаях;

б) предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

В заключении должно содержаться также указание о том, что риски недостижения результата – получение свободного от прав третьих лиц, сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, лежат на стороне заявителя.

3. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в части 2 настоящей статьи, путем: самостоятельных действий, если законодательством не определено иное; заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы, указанные в части 4 настоящей статьи.

4. В случае, когда подготовку исходной информации осуществляет специально уполномоченный орган поселковой или районной администрации, то форма договора, указанного в части 3 настоящей статьи, состав, стоимость и предельные сроки работ, проводимых в соответствии с этим договором, определяются нормативным правовым актом соответственно поселковой или районной администрацией.

По результатам работ по подготовке исходной информации, подрядчик (подрядчики) предоставляет (предоставляют) заявителю (заказчику):

1) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:1 000 или ином масштабе, определенном уполномоченным структурным подразделением администрации Веселовского района в области регулирования вопросов градостроительства;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную подрядчиком в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную подрядчиком от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

В случае, когда подрядчиком работ по оказанию информационных услуг является поселковая администрация, то информацию, указанную в подпунктах 2, 3, 4 данной части настоящей статьи, поселковая администрация получает от соответствующих органов, организаций на основании соглашений между поселковой администрацией и этими органами, организациями об обмене информационными ресурсами, если иное не установлено законодательством в части регулярного и безвозмездного обмена информационными ресурсами.

В случае возмездного предоставления информации, стоимость исходной информации, получаемой от соответствующих органов, организаций, включается в стоимость работ, проводимых по договору с заявителем (заказчиком).

5. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания - в соответствии с заключением уполномоченного структурного подразделения администрации Веселовского района в области градостроительства, принятом в порядке, определенном частью 2 настоящей статьи).

Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта планировки или проекта межевания, подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичного слушания, проводимого в порядке, определенном статьей 27 настоящих Правил.

6. По завершении действий, указанных в части 5 настоящей статьи, не позднее семи рабочих дней после дня публичного слушания уполномоченное структурное подразделение администрации Веселовского района в области градостроительства подготавливает и направляет Главе местного самоуправления Веселовского сельского поселения комплект документов, свидетельствующих о том, что градостроительный план земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц:

1) документация по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

2) заключение уполномоченного структурного подразделения администрации Веселовского района в области градостроительства о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

3) материалы публичных слушаний, включая рекомендации Комиссии по землепользованию и застройке.

Глава местного самоуправления сельского поселения в течение семи рабочих дней после поступления от уполномоченного структурного подразделения администрации Веселовского района в области градостроительства заключения и комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом Веселовского сельского поселения, принимает решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка, (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации.

В случае принятия решения об утверждении документации:

1) предложение заявителю обеспечить на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка проведение землеустроительных работ, производство государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение тридцати дней, или иного срока, согласованного с заявителем;

2) решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов - аукциона, конкурса. В таком решении указывается также: а) орган, уполномоченный на проведение торгов; б) сроки подготовки документов для проведения торгов;

3) обязательство поселковой администрации возместить затраты заявителя на градостроительную подготовку и формирование земельного участка в случае, если заявитель не станет участником или победителем торгов.

При согласии заявителя совершить действия, определенные пунктом 1) данной части настоящей статьи, по его заявлению поселковая администрация в течение десяти дней со дня подачи такого заявления предоставляет заявителю доверенность на совершение указанных действий от имени поселковой администрации.

Дата проведения торгов назначается не позднее 60 дней со дня принятия указанного правового акта. В случае невыполнения сроков завершения действий согласно пункту 1), дата проведения торгов может быть изменена по согласованию с заявителем, путем внесения изменений в указанный правовой акт.

7. Уполномоченный на проведение торгов орган администрации Веселовского сельского поселения, в соответствии с законодательством, статьей 24 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами Веселовского сельского поселения обеспечивает:

1) подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной минимальной цены предоставляемого земельного участка или права его аренды;

2) проведение торгов;

3) заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

8. Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

В случае, если указанный заявитель не стал участником торгов, или не стал победителем торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка. Указанные затраты компенсируются из средств, направляемых в бюджет муниципального образования Веселовского сельского поселения победителем торгов, в течение одного месяца со дня поступления таких средств.

Порядок компенсации затрат заявителей, инициировавших градостроительную подготовку земельных участков в случаях, когда такие заявители не стали участниками торгов, или не стали победителями торгов, устанавливается нормативным правовым актом, утверждаемым главой местного самоуправления муниципального образования Веселовского сельского поселения.

9. На основании протокола о результатах торгов уполномоченный орган поселковой администрации заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

Заключение договора должно состояться в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

Примерные формы договоров купли-продажи, аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, подготавливаются в соответствии с земельным законодательством и утверждаются главой местного самоуправления муниципального образования.

10. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, статьями 32-35 настоящих Правил, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, непосредственно строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации Веселовского сельского поселения

1. Администрация Веселовского сельского поселения обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

2. Организует и обеспечивает совместно с администрацией Веселовского района проведение работ указанных в пункте 1 настоящей статьи по выделению земельных участков, в рамках:

1) проводимых на регулярной основе работ по формированию и ведению муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

2) осуществляемых на основе утвержденного плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки территорий жилого и иного назначения.

3. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы:

1) оплачиваются из средств муниципального бюджета, а их стоимость включаются как составная часть в начальную минимальную стоимость сформированных земельных участков (или права их аренды), предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства;

2) выполняются по договорам с органом, уполномоченного структурного подразделения администрации Веселовского района в области градостроительства, физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого поселковой администрацией в соответствии с законодательством и в порядке, определенном нормативным правовым актом муниципального образования Веселовского сельского поселения.

4. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемым между поселковой администрацией и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:

1) решение уполномоченного структурного подразделения администрации Веселовского района в области градостроительства о способе действий по планировке территории - посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

2) задание поселковой администрации на выполнение работ по планировке соответствующей территории, согласованное с уполномоченным структурным подразделением администрации Веселовского района в области градостроительства;

3) исходные данные в составе, определенном частью 4 статьи 12 настоящих Правил, передаваемые поселковой администрацией подрядчику по договору.

5. Подрядчик по договору на выполнение работ по планировке территории:

1) получает согласование уполномоченного структурного подразделения администрации Веселовского района в области градостроительства, подготовленного в составе документации по планировке территории проекта градостроительного плана земельного участка;

2) совместно с уполномоченным структурным подразделением администрации Веселовского района в области градостроительства обеспечивает согласование документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определенны законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами;

3) передает администрации Веселовского сельского поселения - заказчику работ по планировке территории, проект градостроительного плана земельного участка, документы, подтверждающие полученные согласования.

6. Уполномоченное администрацией Веселовского сельского поселения должностное лицо в течение семи рабочих дней:

1) подписывает акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;

2) направляет Главе Администрации Веселовского районакомплект документов - заключение о результатах проведенных работ, подготовленный проект градостроительного плана земельного участка, а также документы, свидетельствующие о том, что проект градостроительного плана земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

7. Глава Администрации Веселовского районав течение семи рабочих дней после поступления от уполномоченного должностного лица указанного в пункте 6 настоящей статьи комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом Веселовского сельского поселения, утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительного плана земельного участка (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации. Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

1) о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ, обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка с определением уполномоченного органа, ответственного за обеспечение проведения указанных работ и предельного срока на их выполнение;

2) о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона – в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов - аукциона, конкурса. В таком решении указывается также: а) орган, уполномоченный на проведение торгов, б) сроки подготовки документов для проведения торгов.

8. Уполномоченный орган администрации Веселовского сельского поселения в соответствии с законодательством, статьями 23, 24 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

1) подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной минимальной цены предоставляемого земельного участка или права его аренды;

2) проведение торгов;

3) заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

1) подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

2) направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 32-35 настоящих Правил.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости:

1) на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 32-35 настоящих Правил;

2) на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:

а) получения указанными лицами от уполномоченного структурного подразделения администрации Веселовского района в области градостроительства согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов – при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования территории Веселовского сельского поселения);

б) утверждения градостроительных планов земельных участков Постановлением Администрации Веселовского района;

в) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка.

Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, органов местного самоуправления муниципального образования Веселовского сельского поселения

1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории.

2. Органы местного самоуправления муниципального образования Веселовского сельского поселения, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

1) выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях;

2) реализации самостоятельной инициативы.

Указанная инициатива органов местного самоуправления может проявляться в форме:

1) подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

2) организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;

3) обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

3. Инициатива органов местного самоуправления по реконструкции территорий может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленного в соответствии с генеральным планом территории муниципального образования Веселовского сельского поселения, настоящими Правилами.

Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков из состава муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке на незастроенных территориях земельных участков из состава земель, находящихся в собственности муниципального образования Веселовского сельского поселения, их разделении на земельные участки меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующую заявку в поселковую администрацию.

Заявка составляется в произвольной форме, если иное не установлено нормативным правовым актом администрации Веселовского сельского поселения.

В приложении к заявке указывается:

1) месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;

2) расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану, территории муниципального образования Веселовского сельского поселения, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. Уполномоченное поселковой администрацией должностное лицо регистрирует заявку в день ее поступления и в течение 15 рабочих дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации заявки в части соответствия инвестиционных намерений заявителя генеральному плану, настоящим Правилам, согласованное с уполномоченным структурным подразделением администрации Веселовского района в области градостроительства, в котором должно содержаться одно из следующих решений:

1) отклонить заявку - по причине ее несоответствия генеральному плану, настоящим Правилам, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

2) поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и поселковой администрацией об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения, в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3. Соглашение, указанное в части 2 настоящей статьи подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной.

Соглашение должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и администрации Веселовского сельского поселения.

Срок действия соглашения определяется сроком действия обязательств заявителя и не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением Главы Веселовского сельского поселения, но не более чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить:

1) проект плана земельного участка с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала) и одновременно – границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства, согласованный с уполномоченным структурным подразделением администрации Веселовского района в области градостроительства;

2) комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В соглашении указываются обязательства перед заявителем администрации Веселовского сельского поселения (в случае выполнения в установленные сроки обязательств заявителя):

1) выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);

2) обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных, проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

3) не допускать действия со стороны поселковой администрации, а также неправомочные действия со стороны иных лиц, которые могут воспрепятствовать реализации соглашения;

4) компенсировать затраты заявителя на градостроительную подготовку земельного участка – в случае, если заявитель не стал участником аукциона или победителем аукциона.

4. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия уполномоченное должностное лицо администрации Веселовского сельского поселения направляет заключение Главе Веселовского сельского поселения.

Глава Администрации Веселовского районав течение 10 дней со дня поступления указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом Веселовского сельского поселения, принимает правовой акт, содержащий решения:

1) об утверждении плана земельного участка, намеченного для освоения, с обозначением красных линий, являющихся границами земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;

2) о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному земельному участку, государственном кадастровом учете сформированного земельного участка;

3) о назначении уполномоченного органа администрации Веселовского сельского поселения по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;

4) о сроках подготовки пакета документов.

5. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в собственности муниципального образования, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

6. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет:

1) действия по подготовке проекта межевания земельного участка с выделением из его состава земельных участков общего пользования, земельных участков для строительства соответствующих объектов, а также действия по подготовке в составе проекта межевания градостроительных планов земельных участков;

2) действия по подготовке на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в пределах определенных проектом межевания земельных участков;

3) иные действия, предусмотренные законодательством в случаях комплексного освоения территории и осуществления строительства.

Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе администрации Веселовского сельского поселения

1. Администрация Веселовского сельского поселения участвует в подготовке земельных участков из состава муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

1) в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в порядке статьи 16 настоящих Правил;

2) в порядке выполнения полномочий органов местного самоуправления муниципального образования.

2. Администрация Веселовского сельского поселения в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана территории муниципального образования Веселовского сельского поселения, настоящих Правил может:

1) направлять заявку в уполномоченное структурное подразделение администрации Веселовского района в области градостроительства о подготовке проектов планов земельных участков с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов) и одновременно – границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение аукционов по их предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

б) самостоятельно подготавливать комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения указанных аукционов;

в) обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

3. После подготовки комплекта материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукционов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные частями 4, 5, 6 статьи 16 настоящих Правил.

Статья 18. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также администрации Веселовского сельского поселения

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов и иных целей осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством, и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Веселовского сельского поселения.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 федерального закона «О введении в действие жилищного кодекса Российской Федерации».

3. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов и в иных целях может осуществляться по инициативе:

1) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 12 настоящих Правил;

2) администрации Веселовского сельского поселения, которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 13 настоящих Правил;

3) собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из неразделенной территории посредством градостроительной подготовки земельные участки и в последующем приобрести в общую долевую собственность выделенные земельные участки для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством частью 4 данной статьи настоящих Правил;

4) администрации Веселовского сельского поселения, которая в соответствии с планом действий, утвержденным Главой местного самоуправления Веселовского сельского поселения, обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков для использования расположенных на них зданий, строений, сооружений - в порядке, определенном в соответствии с законодательством частью 6 данной статьи настоящих Правил.

4. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить посредством градостроительной подготовки из неразделенной территории земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, обеспечивают подготовку для утверждения Главой Веселовского сельского поселения проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания путем:

1) действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или действий, которые обеспечиваются этими лицами - в порядке, определенном данной частью настоящей статьи Правил;

2) действий, осуществляемых по заявкам указанных лиц поселковой администрацией - в порядке, определенном частью 5 настоящей статьи.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается в составе проекта межевания, в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

1) физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме;

2) уполномоченным структурным подразделением администрации Веселовского района в области градостроительства по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме (если иное не определено законодательством) - в соответствии с частью 5 настоящей статьи.

При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания должны учитываться требования градостроительного законодательства:

1) характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

2) минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории. Для определения указанных размеров могут использоваться «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденные приказом Минземстроя России от 26 августа 1998г. №59, иные документы;

3) необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, путем фиксации в проекте градостроительного плана земельного участка границ зон действия публичных сервитутов;

4) права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности, которые могут быть предложены в установленном в соответствии с законодательством порядке для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат согласованию:

1) уполномоченным структурным подразделением администрации Веселовского района в области градостроительства - в части соответствия:

а) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам - на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов);

б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;

в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов, их частей неделимыми – в соответствующих случаях;

2) правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков.

Предметом согласования является соблюдение прав жителей существующих жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания:

а) границ земельных участков,

б) при необходимости - границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных сервитутов.

В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по землепользованию и застройке, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке статьи 27 настоящих Правил.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований направляются Главе местного самоуправления Веселовского сельского поселения, который в течение 10 рабочих дней принимает решение об утверждении градостроительного плана земельного участка, либо об отказе в утверждении градостроительного плана земельного участка с обоснованием причин.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке, заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение Главой местного самоуправления.

Утвержденный градостроительный план земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством:

1) землеустроительных работ;

2) возведения ограждений земельного участка - если такие действия не запрещены решением Главы Веселовского сельского поселения об утверждении градостроительного плана земельного участка и в порядке, определенном в соответствии с настоящими Правилами нормативным правовым актом Веселовского сельского поселения.

5. В целях реализации права выделить посредством градостроительной подготовки из состава неразделенной территории земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома, лицо, уполномоченное общим собранием собственников помещений здания, может направить соответствующую заявку в администрацию Веселовского сельского поселения.

Уполномоченное должностное лицо администрации Веселовского сельского поселения регистрирует заявку в день ее поступления и в течение 7 рабочих дней со дня поступления заявки направляет заявителю одно из следующих предложений:

1) заключить с уполномоченным структурным подразделением администрации Веселовского района в области градостроительства договор об оказании услуг в части подготовки проекта межевания и проекта градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного дома – в случае, если иное не определено законодательством, и при наличии нормативного правового акта администрации Веселовского района, определяющего возможность оказания уполномоченным структурным подразделением администрации Веселовского района в области градостроительства данного вида услуг и размеры соответствующих тарифов на предоставление таких услуг;

2) в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи, самостоятельно обеспечить подготовку проекта межевания квартала и проекта градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного здания, в том числе, путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, обладающими в соответствии с законодательством правом выполнять указанные работы.

Подготовленный проект градостроительного плана земельного участка подлежит согласованию и утверждению Главой Веселовского сельского поселения в порядке, определенном частью 4 настоящей статьи.

6. Администрация Веселовского сельского поселения может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

1) программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной Главой Веселовского сельского поселения;

2) решения Главы Веселовского сельского поселения, принятого на основании обращения, Комиссии по землепользованию и застройке, органов территориального общественного самоуправления применительно к соответствующей застроенной территории, подлежащей межеванию.

Администрация Веселовского сельского поселения обеспечивает реализацию инициатив в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения

1. Правом подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения, обладает администрация Веселовского сельского поселения.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются Главой Веселовского сельского поселения.

3. Проекты градостроительных планов земельных участков на землях общего пользования подготавливаются посредством разработки проектов межевания, которые утверждаются Постановлением администрации Веселовского района.

4. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на конкурсах в краткосрочную аренду (до пяти лет) в порядке, установленном нормативным правовым актом органов местного самоуправления Веселовского сельского поселения.

Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Веселовского района, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, возведение объектов или реконструкция существующих объектов и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

1) на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается администрацией Веселовского сельского поселения, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

2) на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

а) поселковой администрации – в случаях подготовки по инициативе поселковой администрации земельных участков из состава муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

б) физических, юридических лиц - в случаях подготовки по их инициативе земельных участков из состава муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

в) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

Технические условия по заявкам лиц, указанных в пункте «б», предоставляются, если законодательством не определено иное.

4. Органы местного самоуправления обладают правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством, нормативными правовыми актами администрации Веселовского района, настоящими Правилами и в соответствии с ними - иными нормативными правовыми актами.

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), обладает специально уполномоченный орган администрации Веселовского района, если иное не определено законодательством.

Инициатива подачи предложений, направляемых в специально уполномоченный орган администрации Веселовского района, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

1) администрации Веселовского сельского поселения;

2) лицам, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции;

3) собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторам земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений.

Лица, указанные в пунктах 1, 2, 3 данной части настоящей статьи вместе с документами по планировке территории направляют в специально уполномоченный орган администрации Веселовского района обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Специально уполномоченный орган в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает (самостоятельно или с привлечением экспертов) и направляет заявителю заключение, в котором:

1) оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

2) оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части неущемления прав третьих лиц, проживающих, или имеющих объекты недвижимости на смежно-расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон ограничений на смежно-расположенные земельные участки).

В случае направления положительного заключения:

1) лица, указанные в пункте 1, 2 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключение рекомендации при подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель;

2) лица, указанные в пункте 3 данной части настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении рекомендации при подготовке проектной документации, а уполномоченное структурное подразделение администрации Веселовского района в области градостроительства проверяет соответствие указанным рекомендациям представленной проектной документации при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в пункте 3 данной части настоящей статьи и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, имеют право оспорить заключение в судебном порядке.

6. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда решаются вопросы:

1) о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости - в порядке, определенном частями 7, 8 настоящей статьи;

2) о создании новых, или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости - в порядке, определенном частью 9 настоящей статьи.

7. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения:

1) в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, если законодательством не установлено;

2) в специально уполномоченный орган администрации Веселовского сельского поселения - в случае наличия нормативного правового акта органов местного самоуправления Веселовского сельского поселения о предоставлении этому органу полномочий по оказанию услуг заинтересованным лицам по подготовке и комплектованию сводных технических условий на подключение планируемых к созданию, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

В таком нормативном правовом акте:

1) в соответствии с законодательством определяется порядок передачи в муниципальную собственность Веселовского сельского поселения внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, а также порядок подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения после завершения указанного процесса;

2) определяется порядок действий по определению технических условий подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения на период до завершения в сроки, установленные законодательством, процесса передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, включая:

1) состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки заключений о подключении к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения - технических условий;

2) предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;

3) порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;

4) ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

8. Лица, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из состава муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в специально уполномоченный орган об оказании услуг по обеспечению предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

В порядке и сроки, определенном нормативным правовым актом, указанным в части 7 настоящей статьи (о порядке предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения), специально уполномоченный орган обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

Торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством и в соответствии с ним - статьями 23, 24 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами.

9. Лица, которые не являются собственниками, арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков на неосвоенных и предназначенных под застройку территориях, а также на территориях, подлежащей комплексной реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются в администрацию Веселовского сельского поселения с предложением о заключении инвестиционного соглашения о создании, реконструкции (модернизации) внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов недвижимости на подлежащей освоению, комплексной реконструкции территории.

Порядок действий по подготовке, заключению и реализации инвестиционного соглашения о создании, реконструкции (модернизации) внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов недвижимости на подлежащей освоению, комплексной реконструкции территории, форма указанного инвестиционного соглашения определяются в соответствии с Градостроительным законодательством, настоящими Правилами, а также нормативным правовым актом, детализирующим нормы настоящих Правил.

Глава 5. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории

Статья 21. Общие положения о планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ростовской области, настоящими Правилами.

2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков, осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

1) проектов планировки без проектов межевания в их составе;

2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;

3) проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;

4) градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. Решения о разработке видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются уполномоченным структурным подразделением администрации Веселовского района в области градостроительства с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

а) границы планировочных элементов территории (кварталов);

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

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории.

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

б) границы зон действия публичных сервитутов;

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

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

4. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

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 (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, иные планировочные элементы территории;

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

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками)загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

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

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

Статья 22. Градостроительные планы земельных участков

Градостроительныйпланземельногоучастка выдаетсявцеляхобеспечениясубъектовградостроительнойдеятельностиинформацией,необходимойдляархитектурно-строительногопроектирования,строительства,реконструкцииобъектовкапитальногостроительствавграницахземельногоучастка.

Источникамиинформациидляподготовкиградостроительногопланаземельногоучасткаявляютсядокументытерриториальногопланированияиградостроительногозонирования,нормативыградостроительногопроектирования,документацияпопланировкетерритории,сведения,содержащиесявгосударственномкадастренедвижимости,федеральнойгосударственнойинформационнойсистеметерриториального планирования, государственной информационной системе обеспеченияградостроительнойдеятельности,атакжетехническиеусловияподключения(технологическогоприсоединения)объектовкапитальногостроительстваксетяминженерно-техническогообеспечения.

Вслучае,есливсоответствиисГрадостроительнымкодексомРоссийскойФедерации,инымифедеральнымизаконамиразмещениеобъектакапитальногостроительстванедопускаетсяприотсутствиидокументациипопланировкетерритории,

выдача градостроительногопланаземельногоучастка дляархитектурно-строительногопроектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитальногостроительства допускается только после утверждения такой документации по планировкетерритории.Приэтомвотношенииземельногоучастка,расположенноговграницахтерритории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории,выдача градостроительного плана земельного участка допускается только при наличиидокументации по планировке территории, утвержденной в соответствии с договором окомплексном развитии территории (за исключением случаев самостоятельной реализацииРоссийскойФедерацией,субъектомРоссийскойФедерацииилимуниципальнымобразованиемрешенияокомплексномразвитиитерриторииилиреализациитакогорешенияюридическимлицом,определеннымвсоответствиисГрадостроительнымКодексомРоссийскойФедерацииили субъектомРоссийскойФедерации).

Вслучае,еслиземельныйучастокдляразмещенияобъектовфедеральногозначения, объектов регионального значения, объектов местного значения образуется изземельи(или)земельныхучастков,которыенаходятсявгосударственнойилимуниципальнойсобственностиикоторыенеобремененыправамитретьихлиц,заисключениемсервитута,публичногосервитута,выдачаградостроительногопланаземельного участка допускается до образования такого земельного участка в соответствиисземельнымзаконодательствомнаоснованииутвержденныхпроектамежеваниятерритории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков накадастровомпланетерритории.

Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, можетбытьиспользованадляподготовкипроектнойдокументации,дляполученияразрешениянастроительствовтечениетрехлетсодняеговыдачи.Поистеченииэтогосрокаиспользование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, впредусмотренныхнастоящейчастью целях недопускается.

В случае раздела земельного участка, в отношении которого правообладателемполучены градостроительный план и разрешение на строительство, или образования изуказанного земельного участка другого земельного участка (земельных участков) путемвыделаполучениеградостроительныхплановобразованныхи(или)измененныхземельныхучастковнетребуется.Припрохождениивтечениесрока,установленногочастью 5 настоящей статьи, процедур, включенных в исчерпывающие перечни процедур всферахстроительства,вуказанномслучаеиспользуетсяградостроительныйпланисходногоземельногоучастка.

Глава 6. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава муниципальных земель

Статья 23. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированных из состава муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним - иными нормативными правовыми актами.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям предоставления:

1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов - пункт 1 статьи 24 настоящих Правил;

2) прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями) – пункт 2 статьи 24 настоящих Правил;

3) прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися - пункт 3 статьи 24 настоящих Правил;

4) прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися - пункт 5 статьи 24 настоящих Правил.

Статья 24. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям

1. Порядок оформления документов на земельный участок, на котором расположен многоквартирный жилой дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимости, сформированный в порядке, определенном статьей 18 настоящих Правил, определяется жилищным и земельным законодательством.

2. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков для использования зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.

3. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 12, 13 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Веселовского сельского поселения.

Права на сформированные (в порядке статей 12, 13 настоящих Правил) из состава муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах – аукционах, конкурсах.

В случае, когда торги признаны несостоявшимися по причине поступления только одной заявки, Глава местного самоуправления Веселовского сельского поселения может принять решение о предоставлении прав аренды или собственности на земельный участок заявителю, направившему единственную заявку, при условии:

1) объявления повторного проведения торгов;

2) соответствия единственной заявки условиям повторного проведения торгов;

3) опубликования в печати указанного решения не позднее 5 дней со дня его принятия.

Если иное не определено законодательством и не определено в решении Главы местного самоуправления Веселовского сельского поселения о проведении торгов, победитель торгов вправе самостоятельно принять решение о форме права (собственности, или аренды) на земельный участок, который ему предоставляется.

4. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 14-17 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Веселовского сельского поселения.

Права на земельные участки предоставляются победителям конкурсов на право реконструкции застроенных территорий:

1) после выполнения подготовительных работ, определенных статьей 15 настоящих Правил;

2) в соответствии с инвестиционными договорами, заключенными между поселковой администрацией и победителями указанных конкурсов.

5. Порядок предоставления прав аренды земельных участков, выделенных в порядке статьи 19 настоящих Правил из состава земель общего пользования для возведения объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – иными нормативными правовыми актами Веселовского сельского поселения.

Глава 7. Публичные слушания

Статья 25. Общие положения о публичных слушаниях

1. Порядок проведения публичных слушаний на территории Веселовского сельского поселения регламентируется Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Уставом МО «Веселовского сельского поселения», иными нормативными актами.»

2. Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие поселковой администрацией решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

1) согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, а также согласование градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно-расположенных объектов недвижимости;

2) специальные согласования - предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;

3) предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении иных изменений в настоящие Правила.

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии по землепользованию и застройке – поселковой администрацией, уполномоченным структурным подразделением администрации Веселовского района в области градостроительства, иными структурными подразделениями администрации Веселовского района, при условии наделения их соответствующими полномочиями.

5. В течение двух дней после регистрации заявки от физического, юридического лица, уполномоченное должностное лицо поселковой администрации информирует Комиссию по землепользованию и застройке о состоявшемся запросе на проведение публичных слушаний.

Комиссия публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее двух недель до его проведения.

Оповещение дается в следующих формах:

1) публикации в местных (районных) газетах;

2) объявления по радио и/или телевидению;

3) объявления на официальном сайте администрации района и Веселовского сельского поселения;

4) вывешивание объявлений в зданиях районной администрации, администрации Веселовского сельского поселения и в месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

1) характер обсуждаемого вопроса;

2) дата, время и место проведения публичного слушания;

3) дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

Комиссия по землепользованию и застройке:

1) не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичного слушания;

2) обязана провести публичные слушания не позднее, чем через месяц с момента получения уведомления о поступлении заявки от физического, юридического лица (лиц).

6. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом Положением о Комиссии.

7. Предложения и замечания, выявленные в ходе публичных слушаний носят рекомендательный характер.

Статья 26. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил

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

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

1) на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

2) на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

3) в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

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

Заявка должна содержать:

1) запрос о предоставлении специального согласования;

2) схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

3) общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей;

4) письменное заключение уполномоченного структурного подразделения администрации Веселовского района в области градостроительства по предмету запроса. При необходимости, к заключению прилагаются письменные заключения от уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды и от уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору.

Указанные заключения прикладываются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям (статьи 44-45 настоящих Правил).

Основаниями для составления письменных заключений являются:

1) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

2) соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

3) не причинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

При получении заявки секретарь Комиссии - в случае комплектности, регистрируют заявку. Комиссия рассматривает поступившую заявку и письменные заключения и направляет Главе местного самоуправления Веселовского сельского поселения предложение о назначении публичных слушаний.

Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

Оповещение правообладателей проводится за 10 дней до проведения публичных слушаний.

Публичные слушания проводятся в соответствии с Уставом Веселовского сельского поселения и настоящими Правилами. Проведение публичных слушаний обеспечивает Комиссия в соответствии с Положением о Комиссии по землепользованию и застройке.

Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаниях не может быть более одного месяца.

После проведения публичных слушаний, Комиссия подготавливает и направляет Главе местного самоуправления рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения. Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом не причинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования принимается Главой Веселовского сельского поселения не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявки, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

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

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

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

Заявка на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Комиссию по землепользованию и застройке и должна содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

1) необходимы для эффективного использования земельного участка;

2) не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами соответствующего населенного пункта;

3) допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороныи предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

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

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается Главой Веселовского сельского поселения не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

Комиссия подготавливает и направляет Главе Администрации Веселовского районарекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

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

Статья 27. Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ростовской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Веселовского сельского поселения.

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит публичным слушаниям.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

1) уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

2) на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

3) подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

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

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

1) проживающие на территории (в населенном пункте), применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

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

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

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

4. Предметами публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

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

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

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

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

5) требованиям в части того, что:

а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае ненарушения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;

6) требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

7) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

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

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается в Комиссию с ходатайством о проведении публичного слушания.

К ходатайству прилагается заключение уполномоченного структурного подразделения администрации Веселовского района в области градостроительства.

Комиссия в течение 7 дней со дня поступления ходатайства рассматривает поступившие материалы и обращается к Главе Веселовского района с предложением о проведении публичных слушаний.

Глава Администрации Веселовского района принимает решение о проведении публичных слушаний.

Комиссия обеспечивает информирование граждан в течение 7 дней со дня принятия решения главой Веселовского сельского поселения путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

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

2) дата, время и место проведения публичного слушания, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;

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

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

Дата проведения публичного слушания назначается не ранее 10 дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Публичное слушание должно состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства о его проведении.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Публичные слушания назначаются на основании Постановления Администрации Веселовского района. Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

6. Во время проведения публичного слушания ведется стенограмма и протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия принимает рекомендации и направляет их Главе Веселовского сельского поселения.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола и стенограммы публичных слушаний.

Глава Администрации Веселовского района с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичного слушания может принять решение о:

1) утверждении документации по планировке территории,

2) доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии,

3) отклонении документации по планировке территории.

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

Основанием для судебного рассмотрения, помимо вопросов, определенных пунктом 4 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

Глава 8. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов

Статья 28. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ростовской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Веселовского района и Веселовского сельского поселения.

2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

1) доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

2) доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

1) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

а) объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального (местного) значения;

б) автомобильных дорог общего пользования в границах муниципального образования Веселовское сельское поселение, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах муниципального образования Веселовского сельского поселения;

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

4. Решение об изъятии, резервировании объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в порядке, установленном законодательством.

Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

Статья 29. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ростовской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Веселовского сельского поселения.

2. Основанием для принятия актов о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

1) документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации муниципальных нужд);

2) проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

1) со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации муниципальных нужд;

2) собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

4. Принимаемый по основаниям, определенным законодательством, акт о резервировании должен содержать:

1) обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие муниципальных нужд;

2) подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;

3) обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

4) карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;

5) перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

5. В соответствии с законодательством, акт о резервировании должен предусматривать:

1) срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

2) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

3) компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения о их выкупе по завершении срока резервирования.

Статья 30. Условия установления публичных сервитутов

1. Администрация Веселовского сельского поселения имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

1) прохода или проезда, через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя);

6) прогон сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

2. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется земельным и градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Веселовского сельского поселения.

Глава 9. Строительные изменения недвижимости

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

Статья 31. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

1. Правом производить строительные изменения недвижимости - осуществлять строительство, реконструкцию, пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 33 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним - частью 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство,

- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

5) Капитальный ремонт объектов капитального строительства.

Законами и иными нормативными правовыми актами Ростовской области может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство для изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

1) выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 42 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

2) планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологическойи т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение уполномоченного структурного подразделения администрации Веселовского района в области градостроительства о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном нормативным правовым актом Веселовского сельского поселения.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 33 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

Статья 32. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация – документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством и указанных в части 3 статьи 31 настоящих Правил.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

1) градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 22 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

3) технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

4) иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

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

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

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии градостроительным законодательством нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

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

7. Технические условия подготавливаются:

1) при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;

2) по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу администрации Веселовского сельского поселения, специально уполномоченного органа администрации Веселовского района или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

Администрация Веселовского сельского поселения не позднее чем за тридцать дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

8. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;

9) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

10) проектно-сметная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

11) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации. До установления Правительством Российской Федерации указанных состава и требований в состав проектной документации включается раздел «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций», порядок разработки и состав которого определяется нормативных техническим документом - СПИ -107-98.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

1) градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

2) техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

3) результатами инженерных изысканий;

4) техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

10. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

Статья 33. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

2. В границах муниципального образования Веселовского сельского поселения разрешение на строительство выдается специально уполномоченным структурным подразделением поселковой администрации или администрации Веселовского района, в соответствии с условиями Соглашения между ОМС Веселовского района и ОМС муниципального образования Веселовского сельского поселения.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Ростовской области применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

1) на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в муниципальной собственности Веселовского сельского поселения, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности Веселовского сельского поселения);

2) которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации и Ростовской области, Веселовского района и для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять 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);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории - применительно к линейным объектам;

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы – применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 26 настоящих Правил);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

7) положительное заключение уполномоченного структурного подразделения администрации Веселовского района в области градостроительства о соответствии проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

5. В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган Администрации Веселовского района заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;

4) положительное заключение уполномоченного структурного подразделения администрации Веселовского района в области градостроительства о соответствии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

6. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 4 и 5 настоящей статьи документов.

7. Уполномоченный на выдачу разрешения на строительство орган администрации Веселовского района в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

2) выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

8. Уполномоченный на выдачу разрешения на строительство орган по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

10. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

11. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

12. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других объектов, перечень которых установлен законодательством о градостроительной деятельности Ростовской области);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

5) иных случаях, если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности Ростовской области получение разрешения на строительство не требуется;

6) строительство гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

7) капитальный ремонт объектов капитального строительства.

13. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в уполномоченное структурное подразделение администрации Веселовского района в области градостроительства, или иной уполномоченный орган, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

15. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

16. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 34. Строительство, реконструкция

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль над качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

1) государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 9 настоящей статьи;

2) строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 10 настоящей статьи.

9. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 8 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В границах муниципального образования Веселовского сельского поселения государственный строительный надзор осуществляется:

1) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти;

2) уполномоченным органом исполнительной власти Ростовской области.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Ростовской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования, которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

С 1 января 2007 года не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

10. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), должен проводиться контроль над выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции контроль над выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля над безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции контроль над выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля над выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля над выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль над выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции над выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

Порядок проведения строительного контроля может устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 35. Приемка объекта и выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

1) оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;

2) комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;

3) комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;

4) паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные),санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;

5) паспорта на установленное оборудование;

6) общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;

7) журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию - в случае ведения такого журнала;

8) акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;

9) предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;

10) заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;

11) иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

1) проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

2) проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);

3) подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков, или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в поселковую администрацию, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного 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.

4. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

3) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

4) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

5) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных [частью 7 статьи 54](consultantplus://offline/ref=6A0CA452AB7F5776456135EA2395432921CBDF6546F66EF686F95412E62C1B59B160A2F4D2y3WEL) Градостроительного Кодекса РФ.

5. Уполномоченный орган администрации Веселовского района, иной орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

1) отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

7. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

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

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

9. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

Глава 10. Внесение изменений в Правила

Статья 36. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории

После введения в действие настоящих Правил администрация Веселовского сельского поселения по представлению соответствующих заключений уполномоченного структурного подразделения администрации Веселовского района в области градостроительства, Комиссии по землепользованию и застройке могут принимать решения о:

1) приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

2) подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

Статья 37. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа Веселовского сельского поселения, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Ростовской области, нормативных правовых актов Веселовского района, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

1) препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам,

2) приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости,

3) не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями представительного органа местного самоуправления Веселовского сельского поселения.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления Веселовского района, органы местного самоуправления Веселовского сельского поселения в лице Главы Веселовского сельского поселения, Собрания депутатов Веселовского сельского поселения, Комиссия по землепользованию и застройке, уполномоченное структурное подразделение администрации Веселовского района в области градостроительства, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 40 настоящих Правил.

Статья 38. Внесение изменений в Правила

1. Заявка, содержащая обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Заявка регистрируется, и ее копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке. Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении заявки, либо об отказе в рассмотрении заявки с обоснованием причин и информирует об это заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении заявки, председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения, или проведение публичного слушания в порядке и сроки, определенные статьей 25 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются Главе Веселовского сельского поселения, который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации Веселовского сельского поселения. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, Глава Администрации Веселовского районанаправляет проект соответствующих предложений в собрание депутатов.

2. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

Изменения статьи 43 и 45 настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

Глава 11. Контроль над использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил

Статья 39. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Веселовского района.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

3. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

5) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

6) собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

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

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, от Управления архитектуры и градостроительства заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

Статья 40. Контроль над использованием объектов недвижимости

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

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

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

Статья 41. Ответственность за нарушения Правил

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

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Статья 42. Карта градостроительного зонирования территории Веселовского сельского поселения

Примечания к карте градостроительного зонирования:

В период разработки правил землепользования и застройки отсутствовала достоверная информация по юридически установленным границам населенного пункта и актуальная топографическая съемка, позволяющая идентифицировать границы отдельных элементов планировочной структуры и естественного ландшафта местности. Также отсутствовала информация по установленным границам, отделяющим земли населенного пункта от земель иных категорий, на которые в соответствии со ст.36 п.6 Градостроительного кодекса, градостроительные регламенты не устанавливаются.

Поэтому, при пользовании картой градостроительного зонирования следует учесть возможную неточность в отображении границ территориальных зон. В целях уточнения границ территориальных зон, в процессе реализации правил, их границы должны быть откорректированы посредством выполнения актуальной топографической съемки и данных из государственного кадастра недвижимости.

Статья 43. Карта зон с особыми условиями использования территории

Примечания к карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия:

Примечания к карте зон с особыми условиями использования территории.

Настоящая карта отображает:

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

2. Водоохранные зоны водных объектов включенных в государственный кадастр водных ресурсов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и на основе Постановления Правительства Российской Федерации от 23 апреля 1994 г. № 379 «О государственном водном кадастре Российской Федерации».

3. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, размеры которых установлены в соответствии с постановлением правительства РФ от 24 февраля 2009г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» и СНиП 2.05.06.-85(2000) «Магистральные трубопроводы».

4. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения представлены в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Вид зоны | Основание |
| 1 | [зоны](consultantplus://offline/ref%3DD4CB2907E4A80634DA8E3B6D7D19FE1523AE53BBF142419533845AD2B16F04B4C2235A606A64026F840F1D87A4EA1E14933ED1546D491C4CZ8HDO) охраны объектов культурного наследия | Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектахкультурногонаследия(памятникахисторииикультуры)народовРоссийскойФедерации»,статья34;  Постановление Правительства Российской Федерации от12.09.2015 № 972«Об утверждении Положения о зонахохраныобъектовкультурногонаследия(памятниковистории и культуры) народов Российской Федерации и опризнанииутратившимисилуотдельныхположенийнормативных правовыхактов Правительства РоссийскойФедерации»(применяетсясучетомтребований[статьи106](consultantplus://offline/ref%3D26FFA8D46D726FB33385F3B7EDA5CEFDA8FF7668D7A306018F036D4E0A9E6F177EB3A319498B2CCB56C9C961F33FCB1C820B60D3121EaDS8O)  ЗемельногокодексаРФвсоответствиис[частью16статьи](consultantplus://offline/ref%3D26FFA8D46D726FB33385F3B7EDA5CEFDA8FF736CD5A606018F036D4E0A9E6F177EB3A319418227C10593D965BA68C40081147FD00C1DD08Ea9S1O)  [26](consultantplus://offline/ref%3D26FFA8D46D726FB33385F3B7EDA5CEFDA8FF736CD5A606018F036D4E0A9E6F177EB3A319418227C10593D965BA68C40081147FD00C1DD08Ea9S1O)Федеральногозаконаот03.08.2018№342-ФЗ«ОвнесенииизмененийвГрадостроительныйкодексРоссийской Федерации и отдельные законодательные актыРоссийской Федерации») (далее – ФЗ от 03.08.2018 № 342-ФЗ). |
| 2 | защитна[я зона](consultantplus://offline/ref%3DD4CB2907E4A80634DA8E3B6D7D19FE1523AE53BBF142419533845AD2B16F04B4C2235A696F660B39D6401CDBE2BD0D17903ED25572Z4H3O)  объекта культурного наследия | Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об  объектахкультурногонаследия(памятникахисторииикультуры)народовРоссийской Федерации»,статья34.1. |
| 3 | охранная зона  объектовэлектроэнергетики(объектовэлектросетевогохозяйстваиобъектовпопроизводствуэлектрическойэнергии) | ПостановлениеПравительстваРоссийскойФедерацииот  18.11.2013 № 1033 «О порядке установления охранных зонобъектовпопроизводствуэлектрическойэнергиииособыхусловийиспользованияземельныхучастков,расположенных в границах таких зон» (вместе с  «Правиламиустановленияохранныхзонобъектовпопроизводствуэлектрическойэнергиииособыхусловийиспользованияземельныхучастков,расположенныхвграницахтаких зон»);  Постановление Правительства Российской Федерации от24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зонобъектовэлектросетевогохозяйстваиособыхусловийиспользованияземельныхучастков,расположенныхвграницах таких зон» (вместе с «Правилами установленияохранныхзонобъектовэлектросетевогохозяйстваиособыхусловийиспользованияземельныхучастков,расположенныхвграницахтакихзон»). |
| 4 | придорожные  [полосы](consultantplus://offline/ref%3DD4CB2907E4A80634DA8E3B6D7D19FE1523AE53BBF042419533845AD2B16F04B4C2235A606A640265820F1D87A4EA1E14933ED1546D491C4CZ8HDO) автомобильныхдорог | Федеральныйзакон от 08.11.2007 № 257-ФЗ«Об  автомобильныхдорогахиодорожнойдеятельностивРоссийскойФедерациииовнесенииизмененийвотдельные законодательные акты Российской Федерации»,статья26. |
| 5 | охранна[я зона](consultantplus://offline/ref%3DD4CB2907E4A80634DA8E3B6D7D19FE1523AE53BDF245419533845AD2B16F04B4C2235A686B6F543CC35144D4E2A112178F22D054Z7HBO) трубопроводов (газопроводов,нефтепроводов и нефтепродуктопроводов,аммиакопроводов) | Федеральныйзаконот31.03.1999№69-ФЗ«Огазоснабжении вРоссийскойФедерации»,статья28;  Постановление Правительства Российской Федерации от20.11.2000№878«ОбутвержденииПравилохраныгазораспределительныхсетей»;  Постановление Правительства Российской Федерации от08.09.2017№1083«ОбутвержденииПравилохранымагистральныхгазопроводовиовнесенииизмененийвПоложениеопредставлениивфедеральныйорганисполнительнойвласти(еготерриториальныеорганы),  уполномоченный Правительством Российской Федерациинаосуществлениегосударственногокадастровогоучета,государственнойрегистрацииправ,ведениеЕдиногогосударственного реестра недвижимости и предоставлениесведений,содержащихсявЕдиномгосударственномреестренедвижимости,федеральнымиорганамиисполнительной власти, органами государственной властисубъектовРоссийскойФедерациииорганамиместногосамоуправления дополнительных сведений,  воспроизводимыхнапубличныхкадастровыхкартах». |
|  |
| 6 | охранна[я зона](consultantplus://offline/ref%3DD4CB2907E4A80634DA8E3B6D7D19FE1526A65FBDF815169762D154D7B93F4CA48C6657616A650566D3550D83EDBD11089021CE57734AZ1H4O)  линий и сооружений связи | Постановление Правительства РоссийскойФедерацииот  09.06.1995 № 578 «Об утверждении Правил охраны линийи сооружений связи Российской Федерации» (применяетсяс учетом требований [статьи 106](consultantplus://offline/ref%3D26FFA8D46D726FB33385F3B7EDA5CEFDA8FF7668D7A306018F036D4E0A9E6F177EB3A319498B2CCB56C9C961F33FCB1C820B60D3121EaDS8O) Земельного Кодекса РФ всоответствии с [частью 16 статьи 26](consultantplus://offline/ref%3D26FFA8D46D726FB33385F3B7EDA5CEFDA8FF736CD5A606018F036D4E0A9E6F177EB3A319418227C10593D965BA68C40081147FD00C1DD08Ea9S1O) ФЗ от 03.08.2018 №342-ФЗ). |
| 7 | водоохранная  (рыбоохранная)зона | Водный кодексРоссийской Федерации,ч.1статья 65;  Федеральныйзаконот20.12.2004№166-ФЗ«Орыболовствеисохраненииводныхбиологическихресурсов»,статья 56;  Постановление Правительства Российской Федерации от10.01.2009 № 17 «Об утверждении Правил установленияграниц водоохранных зон и границ прибрежных защитныхполос водных объектов» применяется с учетом требованийстатьи 106 Земельного кодекса РФ в соответствии с частью16статьи26 ФЗот 03.08.2018№342-ФЗ. |
| 8 | прибрежная  защитная полоса; береговая полоса | ВодныйкодексРоссийскойФедерации,часть6статьи6  и часть2статьи 65;  Постановление Правительства Российской Федерации от10.01.2009 № 17 «Об утверждении Правил установленияграниц водоохранных зон и границ прибрежных защитныхполос водных объектов» применяется с учетом требованийстатьи 106 Земельного кодекса РФ в соответствии с частью16статьи26 ФЗот 03.08.2018№342-ФЗ.  Значния »применяетсясучетомтребованийстатьи106ЗемельногокодексаРФвсоответствиисчастью16статьи  26ФЗот 03.08.2018№342-ФЗ. |
|  |
| 9 | [зоны](consultantplus://offline/ref%3DD4CB2907E4A80634DA8E3B6D7D19FE1522A751BCF541419533845AD2B16F04B4C2235A636D620B39D6401CDBE2BD0D17903ED25572Z4H3O) санитарной  охраны источников питьевого и  хозяйственно-бытового водоснабжения, а такжеустанавливаемые в случях, предусмотренных Водным [кодексом](consultantplus://offline/ref%3DD4CB2907E4A80634DA8E3B6D7D19FE1523AE53BBF145419533845AD2B16F04B4C2235A606A640669830F1D87A4EA1E14933ED1546D491C4CZ8HDO) РоссийскойФедерации, в отношении подземныхводных объектов зоны специальной охраны | Водный кодексРоссийской Федерации,статья34;  Федеральныйзаконот30.03.1999№52-ФЗ«Осанитарно-эпидемиологическом благополучии населения»,статья18;  До утверждения Правительством РФ Положения о зонахсанитарнойохранытакиезоныустанавливаютсявсоответствиистребованиями[ст.106](consultantplus://offline/ref%3D29485A49DD935C2D5148ADA53CDFF6CE5E41777BB2AAF68F4D57E4D015D4CEC2D059AD9C3D91C0BF8FFE4E8BC428D5BF937C6C501A6Ao0T2P)ЗКРФв[порядке](consultantplus://offline/ref%3D29485A49DD935C2D5148ADA53CDFF6CE5E417476B4A0F68F4D57E4D015D4CEC2D059AD9C3598C7B1DDA45E8F8D7FDAA39063735304690A13oCT8P),установленномдо04.08.2018(ФЗот03.08.2018[№342-ФЗ](consultantplus://offline/ref%3D29485A49DD935C2D5148ADA53CDFF6CE5E41727FB0AFF68F4D57E4D015D4CEC2D059AD9C3598CBB5DCA45E8F8D7FDAA39063735304690A13oCT8P));  Постановление Главного государственного санитарноговрачаРФот14.03.2002N10"ОвведениивдействиеСанитарныхправилинорм"Зонысанитарнойохраныисточниковводоснабженияиводопроводовпитьевогоназначения.СанПиН2.1.4.1110-02"(вместес"СанПиН2.1.4.1110-02.2.1.4.Питьеваяводаиводоснабжениенаселенныхмест.Зонысанитарнойохраныисточниковводоснабженияиводопроводовпитьевогоназначения.Санитарныеправилаинормы",утв.ГлавнымгосударственнымсанитарнымврачомРФ26.02.2002);  СП 2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источниковпитьевоговодоснабженияг.Москвы»(утв.постановлениемГлавногогосударственногосанитарноговрачаРФот 30.04.2010№45);  Решение Исполкома Моссовета и Мособлисполкома от17.04.1980№500-1143«Обутверждениипроектаустановлениякрасныхлинийграницзонсанитарнойохраны источников водоснабжения г. Москвы в границахЛПЗП» (относятся к информации ограниченного доступа всоответствиисЗакономРоссийскойФедерацииот21.07.1993№5485-1«Огосударственнойтайне»);  Постановление Правительства Российской Федерации от20.11.2006№703«ОбутвержденииПравилрезервированияисточниковпитьевогоихозяйственно-бытовоговодоснабжения». |
| 1 | [зоны](consultantplus://offline/ref%3DD4CB2907E4A80634DA8E3B6D7D19FE1523AE53BBF145419533845AD2B16F04B4C2235A6368620B39D6401CDBE2BD0D17903ED25572Z4H3O) затопления и  подтопления | Водный кодексРоссийской Федерации,статья67.1;  Постановление Правительства Российской Федерации от18.04.2014№360"Озонахзатопления,подтопления"(вместес"Положениемозонах затопления,подтопления"). |
| 1 | санитарно-  защитная зона | Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О  санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»,статья12;  Постановление Правительства Российской Федерации от03.03.2018 № 222 «Об утверждении Правил установлениясанитарно-защитныхзонииспользованияземельныхучастков, расположенных в границах санитарно-защитныхзон»(применяетсясучетомтребований[статьи106](consultantplus://offline/ref%3D68414C53442833D0BF355A21E8E4A4F184E56864347FBFDF2D36D5D744178EE6D637309E13198B5ED8B15F335AD1D7839FAFB831B03EZ075O)Земельного Кодекса РФ в соответствии с [частью 16 статьи26](consultantplus://offline/ref%3D68414C53442833D0BF355A21E8E4A4F184E56D60367ABFDF2D36D5D744178EE6D637309E1B1080548BEB4F371386D89F9CB0A732AE3D0DD3Z07BO)ФЗот 03.08.2018 №342-ФЗ). |
| 1 | охранная зона  объектов инфраструктуры метрополитена | СП120.13330.2022«СНиП32-02-2003Метрополитены»  (утв. приказом Министерства строительства и жилищно-коммунальногохозяйстваРоссийскойФедерацииот27.12.2022 №1131/пр). |
| 1 | охранна[я зона](consultantplus://offline/ref%3DD4CB2907E4A80634DA8E3B6D7D19FE1521AF55B9FB43419533845AD2B16F04B4C2235A606A64006C8E0F1D87A4EA1E14933ED1546D491C4CZ8HDO)  тепловых сетей | ПриказМинстрояРФот17.08.1992№197«Отиповых  правилахохраныкоммунальныхтепловыхсетей». |

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 44. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Веселовского сельского поселения

На карте градостроительного зонирования территории Веселовского сельского поселения выделены следующие зоны.

| Кодовое обозначение территориальных зон | Наименование территориальных зон |
| --- | --- |
| Ж | Жилые зоны |
| Ж-1 | Зона смешанной жилой застройки |
| Ж-2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами с приусадебными участками |
| О | Общественно-деловые и коммерческие зоны |
| О-1 | Зона обслуживания и деловой активности центра поселения |
| О-2 | Зона обслуживания и деловой активности местного значения |
| ОС | Специальные обслуживающие зоны для объектов с большими земельными участками |
| ОС-1 | Зона детских образовательных учреждений |
| ОС-2 | Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений |
| ОС-3 | Зона учреждений здравоохранения |
| П | Производственные и коммунальные зоны |
| ПК | Зона предприятий производственно-коммерческого назначения |
| П-2 | Зона производственных и коммунальных объектов не выше II класса санитарной вредности |
| П-3 | Зона производственных и коммунальных объектов не выше III класса санитарной вредности |
| П-4 | Зона производственных и коммунальных объектов не выше IV класса санитарной вредности |
| П-5 | Зона производственных и коммунальных объектов не выше V класса санитарной вредности |
| ИТ | Зона инженерной и транспортной инфраструктур |
| И-1 | Зона объектов инженерного обеспечения |
| Р | Рекреационные зоны |
| Р-1 | Зона поселковых парков |
| Р-2 | Зона природно-ландшафтных территорий |
| Р-3 | Зона баз отдыха |
| СХ | Зоны сельскохозяйственного использования |
| СХ-2 | Зона сельскохозяйственного использования |
| СХ-3 | Зона коллективных садов |
| СН | Зоны специального назначения |
| СН-1 | Зона кладбищ |
| СН-2 | Зона полигона твердых бытовых отходов |
|  | Прочие зоны |
| В-1 | Зона водных объектов |

СТАТЬЯ 44.1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

К жилым зонам относятся участки территории поселения, используемые и предназначенные для размещения жилых домов, хозяйственных построек, построек, необходимых для хранения и обслуживания индивидуальных транспортных средств, иных зданий и сооружений, необходимых для ведения домашнего хозяйства. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового обслуживания населения, культовых зданий, объектов здравоохранения, объектов образования, стоянок автомобильного транспорта, гаражей и иных объектов, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду.

Ж-1/1,..., Ж-1/5. Зона смешанной жилой застройки

Зона жилой застройки Ж-1 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов средней этажности (2 - 5 этажей), одноэтажных многоквартирных домов и отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с созданием условий ведения личного подсобного хозяйства и содержанием домашнего скота и птицы на приусадебном участке, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.. Допускается размещение сопутствующих объектов повседневного обслуживания, некоммерческих коммунальных предприятий, площадок для отдыха, игр, спортивные площадки, а также размещение на земельных участках многоквартирных жилых домов хозяйственных построек (без содержания домашнего скота и птицы) и гаражей боксового типа для жителей, проживающих в этих домах.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | | | |  |
| **код** | **Наименование основного вида разрешённого использования**  **Земельных участков** | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование**  **Вспомогательного вида разрешённого**  **Использования объектов капитального строительства** | **Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Требования к АГО ОКС** |
| 2.1. | Для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальные жилые дома (пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей) | Хозяйственные постройки, гаражи, строения для мелких домашних животных, не требующих выпаса и птицы, отдельностоящиебеседкии навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках (при условии подключенияксетямводоотведения), надворные туалеты, летние кухни | Минимальная/максимальнаяплощадьземельныхучастков–0,02 га/0,15 га;  Минимальная/максимальнаяшириназемельныхучастковвдоль фронта улицы (проезда) – 4 м/не ограничена.  Высота зданий: для жилых зданий количество надземных этажей – 1 - 3; с возможным использованием (дополнительно) чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания.  - Высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 20 м; до конька скатной кровли - не более 23,5 м;  - Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.  Высота зданий общественного назначения: Для всех основных строений количество надземных этажей - до 5 с возможным использованием (дополнительно) чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания.  Максимальный процент застройки участка в условиях вновь застраиваемых территорий (отношение площади земельного участка, которая может быть занята объектами индивидуального жилищного строительства и хозяйственными постройками, ко всей площади земельного участка) не может превышать 50%.  Максимальный процент застройки участка в условиях реконструкции сложившейся застройки при отсутствии централизованного канализования не может превышать 60%, а при наличии централизованного канализования не может превышать 70%.  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; | устанавливаютсяст.44.10.1 настоящих Правил |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Малоэтажные многоквартирные жилые дома (дом, пригодный для постоянногопроживания,высотой до 3 этажей, включая мансардный) | Обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; | На реконструируемой территории минимальные размеры земельных участков рассчитываются исходя из нормы 0,49 кв. м. на 1 кв. м. общей площади жилых помещений, максимальные размеры – из нормы 1,5 кв. м. на 1 кв. м. общей площади жилых помещений.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: Минимальное количество этажей – 1; Максимальное– 4.  Максимальный % застройки в границах земельного участка: 65%  Иные показатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 2.0 метров; | устанавливаютсяст.44.10.1 настоящих Правил |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); |  | Минимальный/максимальный размер земельных участков – 800/ 1500кв. м.  Норма делимости земельного участка – 0,08 га.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: Минимальное количество этажей – 1; Максимальное– 3.  Максимальный % застройки в границах земельного участка: 65%  Иные показатели:  Максимальная высота ограждения земельных участков – 1.8 м.  Расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее 6 м.  Расстояние до сарая для скота и птицы от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные - не менее 15 м.  Для застроенных территорий минимальный отступ допускается по линии сложившейся застройки при условии сохранения существующей ширины улиц в красных линиях не ниже установленного предела. | устанавливаютсяст.44.10.1 настоящих Правил |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | Жилой дом блокированнойзастройки, не предназначенный для раздела на квартиры, имеющий одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не болеедесятиикаждыйиз которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками,расположенна отдельном земельном участкеиимеетвыходна территорию общего пользования; | Хозяйственные постройки, индивидуальные гаражи, отдельностоящиебеседкии навесы,  отдельно стоящие индивидуальныебассейны, бани и сауны, расположенныена  приусадебныхучастках(при условии подключения к сетям водоотведения), летние кухни спортивные и детские площадки,  площадки отдыха разведениедекоративныхи плодовых деревьев, овощныхиягодныхкультур; | Минимальная/максимальнаяплощадьземельныхучастков–240/1500кв.м.  Предельноеколичествонадземныхэтажейзданий–3этажа(включая мансардный этаж).  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 50%.  Максимальнаявысотаздания:15метров;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; | устанавливаютсяст.44.10.1 настоящих Правил |
| 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации | Не подлежат установлению | Минимальный/максимальный размер земельных участков – 20/200кв. м.  Предельноеколичествоэтажей1 этаж;  Максимальнаявысотаздания3,5м; | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 6.8. | Связь | Объекты инженерной инфраструктуры. | Объекты капитального строительства, технологическисвязанныесэксплуатацией объектов инженерной инфраструктуры | Максимальный/минимальный размер земельного участка, в том числе площадь -не подлежит ограничению;  Предельное количество этажей или предельная не подлежит ограничению;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%.  Максимальнаявысотазданиянеподлежитограничению  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;   минимальный отступ от границ земельного участка 1 м, при соблюдениитребованийтехническихрегламентовпопожарнойбезопасности. | Не подлежат установлению |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2 | Не подлежат установлению | Минимальнаяплощадьземельныхучастков–ненормируется.  Предельные размеры земельных участков: минимальная ширина проезда-4,5 м; минимальная ширина улицы – 15 м; минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер ненормируется.  Предельнаявысотасооруженийотуровняземли-5м;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 100 %  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;   минимальные отступы от границ земельного участка не подлежат ограничению. | Не подлежат установлению |
| 12.0.1 | Улично-дорожную сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10271), [4.9](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049), [7.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортныхсредств. | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| 12.0.2 | Благоустройство территорий | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов. | Не подлежат установлению |  | Не подлежат установлению |
| 1 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| **2.Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | | | |  |
| 2.7 | Обслуживаниежилой застройки | Размещение объектовкапитальногостроительства,размещение которыхпредусмотрено видамиразрешенногоиспользования с кодами3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1,  3.5.1, 3.6,3.7,3.10.1,4.1,  4.3, 4.4,4.6,5.1.2,5.1.3,  если их размещениенеобходимо дляобслуживания жилойзастройки, а также связанос проживанием граждан,не причиняет вредаокружающей среде исанитарномублагополучию, ненарушает права жителей,не требует установлениясанитарнойзоны | Хозяйственныепостройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). | Предельные размеры земельных участков, в том числе площадь - не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3 этажа;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 60%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальнаявысотаограждениямеждуземельнымиучастками,а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; * Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными отжилых зданий илиих частейвходамис учетом следующих условий:   вовстроенныхилипристроенныхкжиломудомупомещенияхобщественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;   * не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости(за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви); * обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;   обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы |  | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенныедляоказания гражданам социальной помощи(службызанятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологическойи бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием гражданповопросамоказания социальной помощи и назначения социальных илипенсионныхвыплат);  Объекты капитального строительства для размещенияотделенийпочтыителеграфа;  Объекты капитального строительства для размещенияобщественных некоммерческихорганизаций | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного и специального автотранспорта. | устанавливаютсяст.44.10.2 настоящих Правил |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | |  | | --- | | Парикмахерские | | Мастерские для занятий индивидуальной трудовой деятельностью по изготовлению мелких поделок и работ по индивидуальным заказам без нарушения принципов добрососедства в соответствии с санитарными и противопожарными нормами | | Отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов, бытовой техники и т.п.) | | Парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты, площадью до 200 кв. м. | | Хозяйственныепостройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).  Бассейныкрытые,отдельно стоящие спортивные залы. | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 3.4 | Здравоохранение | Амбулаторно-поликлиническиеучреждения.  Медицинские центры, в т.ч.научно-практические. Учреждения охраны материнства и детства.  Учреждения здравоохраненияпонадзорувсфере защиты прав потребителейиблагополучиячеловека (кроме противочумных и дезинфекционных центров (станций).  Аптечные чреждения. Медицинские кабинеты. | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного авто- транспорта,лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки,столовые,морги. | устанавливаютсяст.44.10.3 настоящих Правил |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание | Ветлечебницы без постоянного содержания животных | Хозяйственные постройки, гостевые автостоянки | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 4.0 | Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1-4.10](file:///C:\Users\USER\AppData\Roaming\Microsoft\170\%25D0%259F%25D1%2580%25D0%25B8%25D0%25BB.%20%25D0%2591%20%25D0%2592%25D0%25B5%25D1%2581%25D0%25B5%25D0%25BB%25D0%25BE%25D0%25B2%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B5%20%25D1%2581.%25D0%25BF.%20%25D0%259F%25D0%2597%25D0%2597%20%25D0%25BD%25D0%25BE%25D0%25B2.doc#sub_1041) | | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (с соблюдением санитарных требований) | Гостевые автостоянки | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Хозяйственныепостройки | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 5.1 | Спорт | Спортивныеплощадки, спортядра,спортивные корпуса,бассейны | Хозяйственные постройки, гаражислужебногоиспециальногоавтотранспорта. |  | устанавливаютсяст.44.10.7 настоящих Правил |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Отделения, участковые пункты полиции, объекты пожарной охраны | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (для видов разрешенного использования с кодом 2.1, 2.1.1, 2.2, 2.3):

|  |  |
| --- | --- |
| Минимальное расстояние от жилого дома или строения до красной линии улиц | 5м |
| или в соответствии со сложившейся линией застройки | |
| Минимальное расстояние от здания коммерческого назначения до красной линии улицы соответствии со сложившейся линией застройки | 0 м |
| Минимальное расстояние от жилого дома или строения до красной линии проездов | 3 м |
| или в соответствии со сложившейся линией застройки | |
| Минимальное расстояние от здания коммерческого назначения до красной линии проездов | 0 м |
| Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов | 5 м |
| Минимальное расстояние от жилого дома или строения до границы соседнего участка | 3м |
| Минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы до границы соседнего участка | 4 м |
| Минимальное расстояние от других построек до границы соседнего участка | 1м |
| Минимальное расстояние от границ земельного участка до:   * основного строения: 3м * хозяйственных и прочих строений:1м * открытой стоянки:1м * отдельно стоящего гаража:1м |  |
| Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями Свод правил 42.13330.2011 (п. 15), СанПиН 42-128-4690-88. «Санитарные правила содержания территорий населенных мест» | |

Примечания.

1.Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

2. Предприятия обслуживания, разрешенные "по праву застройки", размещаются в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы и при обеспечении парковочными местами, согласно действующих норм для автостоянок временного хранения автотранспорта.

3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

4. Требования к ограждению земельных участков, на которых расположены индивидуальные жилые дома: характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Высота не более 1.8м.

5. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участок установлены для земельных участков, предоставляемым гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Ж-2/1. Зона застройки малоэтажными жилыми домами с приусадебными участками

Зона жилой застройки Ж-2 выделена для формирования жилых районов с размещением многоквартирных домов средней этажности (2 - 5 этажей). Допускается размещение сопутствующих объектов повседневного обслуживания, некоммерческих коммунальных предприятий, площадок для отдыха, игр, спортивные площадки, а также размещение на земельных участках многоквартирных жилых домов хозяйственных построек (без содержания домашнего скота и птицы) и гаражей боксового типа для жителей, проживающих в этих домах.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | | | |  |
| **код** | **Наименование основного вида разрешённого использования**  **Земельных участков** | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование**  **Вспомогательного вида разрешённого**  **Использования объектов капитального строительства** | **Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Требования к АГО ОКС** |
| 2.1. | Дляиндивидуальногожилищногостроительства | Индивидуальные жилые дома (пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей) | Хозяйственные постройки, гаражи, строения для мелких домашних животных, не требующих выпаса и птицы, отдельностоящиебеседкии навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках (при условии подключенияксетямводоотведения), надворные туалеты, летние кухни | Минимальная/максимальнаяплощадьземельныхучастков–0,02 га/0,15 га;  Минимальная/максимальнаяшириназемельныхучастковвдоль фронта улицы (проезда) – 4 м/не ограничена.  Высота зданий: для жилых зданий количество надземных этажей – 1 - 3; с возможным использованием (дополнительно) чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания.  -Высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 20 м; до конька скатной кровли - не более 23,5 м;  - Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.  Высота зданий общественного назначения: Для всех основных строений количество надземных этажей - до 5 с возможным использованием (дополнительно) чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания.  Максимальный процент застройки участка в условиях вновь застраиваемых территорий (отношение площади земельного участка, которая может быть занята объектами индивидуального жилищного строительства и хозяйственными постройками, ко всей площади земельного участка) не может превышать 50%.  Максимальный процент застройки участка в условиях реконструкции сложившейся застройки при отсутствии централизованного канализования не может превышать 60%, а при наличии централизованного канализования не может превышать 70%.  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; | устанавливаютсяст.44.10.1 настоящих Правил |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Малоэтажные многоквартирные жилые дома (дом, пригодный для постоянногопроживания,высотой до 3 этажей, включая мансардный) | обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; | На реконструируемой территории минимальные размеры земельных участков рассчитываются исходя из нормы 0,49 кв. м. на 1 кв. м. общей площади жилых помещений, максимальные размеры – из нормы 1,5 кв. м. на 1 кв. м. общей площади жилых помещений.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: Минимальное количество этажей – 1; Максимальное– 4.  Максимальный % застройки в границах земельного участка: 65%  Иные показатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 2.0 метров; | устанавливаютсяст.44.10.1 настоящих Правил |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | Многоквартирныежилые дома (высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры) Общежития | Размещениеподземныхгаражейиназемныхавтостоянок  Обустройствоспортивныхи детских площадок, площадок отдыха; | Минимальная/максимальнаяплощадьземельныхучастков– не ограничена  Предельноеколичествонадземныхэтажейзданий–8этажей.  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 80%.  Максимальнаявысотаздания:30метров;  Иныепоказатели:   * максимальнаявысота ограждениямежду земельнымиучастками 1,8 м * минимальныйотступ от границысмежных участков,предназначенных под застройку, – 3 метра (1 метр для вспомогательных видов использования); | устанавливаютсяст.44.10.1 настоящих Правил |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); |  | Минимальный/максимальный размер земельных участков – 800/ 1500кв. м.  Норма делимости земельного участка – 0,08 га.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: Минимальное количество этажей – 1; Максимальное– 3.  Максимальный % застройки в границах земельного участка: 65%  Иные показатели:  Максимальная высота ограждения земельных участков – 1.8 м.  Расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее 6 м.  Расстояние до сарая для скота и птицы от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные - не менее 15 м.  Для застроенных территорий минимальный отступ допускается по линии сложившейся застройки при условии сохранения существующей ширины улиц в красных линиях не ниже установленного предела. | устанавливаютсяст.44.10.1 настоящих Правил |
| 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации | Не подлежат установлению | Минимальный/максимальный размер земельных участков – 20/200кв. м.  Предельноеколичествоэтажей1 этаж;  Максимальнаявысотаздания3,5м; | Не подлежат установлению |
| 112.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2 | Не подлежат установлению | Минимальнаяплощадьземельныхучастков–ненормируется.  Предельные размеры земельных участков: минимальная ширина проезда-4,5 м; минимальная ширина улицы – 15 м; минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер ненормируется.  Предельнаявысотасооруженийотуровняземли-5м;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 100 %  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;   минимальные отступы от границ земельного участка не подлежат ограничению. | Не подлежат установлению |
| 112.0.1 | Улично-дорожную сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10271), [4.9](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049), [7.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортныхсредств | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| 112.0.2 | Благоустройство территорий | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | Не подлежат установлению |  | Не подлежат установлению |
| 1 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| **2.Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | | | |  |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | Размещение объектовкапитальногостроительства,размещение которыхпредусмотрено видамиразрешенногоиспользования с кодами3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1,  3.5.1, 3.6,3.7,3.10.1,4.1,  4.3, 4.4,4.6,5.1.2,5.1.3,  если их размещениенеобходимо дляобслуживания жилойзастройки, а также связанос проживанием граждан,не причиняет вредаокружающей среде исанитарномублагополучию, ненарушает права жителей,не требует установлениясанитарнойзоны | Хозяйственныепостройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).  Хозяйственныепостройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).  Бассейныкрытые,отдельно стоящие спортивные залы.  Хозяйственныепостройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). | Предельные размеры земельных участков, в том числе площадь - не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3 этажа;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 60%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальнаявысотаограждениямеждуземельнымиучастками,а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; * Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными отжилых зданий илиих частейвходамис учетом следующих условий:   вовстроенныхилипристроенныхкжиломудомупомещенияхобщественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;   * не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости(за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви); * обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;   обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы |  | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Объекты капитального строительства, предназначенныедляоказания гражданам социальной помощи(службызанятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологическойи бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием гражданповопросамоказания социальной помощи и назначения социальных илипенсионныхвыплат);  Объекты капитального строительства для размещенияотделенийпочтыителеграфа;  Объекты капитального строительства для размещенияобщественных некоммерческихорганизаций | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного и  специального автотранспорта. | устанавливаютсяст.44.10.2 настоящих Правил |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | |  | | --- | | Парикмахерские | | Мастерские для занятий индивидуальной трудовой деятельностью по изготовлению мелких поделок и работ по индивидуальным заказам без нарушения принципов добрососедства в соответствии с санитарными и противопожарными нормами | | Отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов, бытовой техники и т.п.) | | Парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты, площадью до 200 кв. м. | | Хозяйственныепостройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).  Бассейныкрытые,отдельно стоящие спортивные залы. | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 3.4 | Здравоохранение | Амбулаторно-поликлиническиеучреждения.  Медицинские центры, в т.ч.научно-практические. Учреждения охраны материнства и детства.  Учреждения здравоохраненияпонадзорувсфере защиты прав потребителейиблагополучиячеловека (кроме противочумных и дезинфекционных центров (станций).  Аптечные учреждения. Медицинские кабинеты. | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного авто- транспорта,лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки,столовые,морги. | устанавливаютсяст.44.10.3 настоящих Правил |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание | Ветлечебницы без постоянного содержания животных | Хозяйственные постройки, гостевые автостоянки | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 4.0 | Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1-4.10](file:///C:\Users\USER\AppData\Roaming\Microsoft\170\%25D0%259F%25D1%2580%25D0%25B8%25D0%25BB.%20%25D0%2591%20%25D0%2592%25D0%25B5%25D1%2581%25D0%25B5%25D0%25BB%25D0%25BE%25D0%25B2%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B5%20%25D1%2581.%25D0%25BF.%20%25D0%259F%25D0%2597%25D0%2597%20%25D0%25BD%25D0%25BE%25D0%25B2.doc#sub_1041) | | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (с соблюдением санитарных требований) | Гостевые автостоянки | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Гозяйственныепостройки | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 5.1 | Спорт | Спортивныеплощадки, спортядра,спортивные корпуса,бассейны | Хозяйственные постройки, гаражислужебногоиспециальногоавтотранспорта. | устанавливаютсяст.44.10.7 настоящих Правил |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Отделения, участковые пункты полиции, объекты пожарной охраны | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| 3.5 | Образование и просвещение | Дошкольныеобразовательные учреждения.  Общеобразовательные школы.  Учрежденияначального, среднего, высшегопрофессиональногообразования | Хозяйственные постройки, гаражи служебного авто- транспорта, в т.ч. с мастерскими,учебныемастерские, лабораторные корпуса | устанавливаютсяст.44.10.4 настоящих Правил |

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений (для видов разрешенного использования с кодом 2.1, 2.1.1, 2.2, 2.3 ):

|  |  |
| --- | --- |
| Минимальное расстояние от жилого дома или строения до красной линии улиц | 5м |
| или в соответствии со сложившейся линией застройки | |
| Минимальное расстояние от здания коммерческого назначения до красной линии улицы соответствии со сложившейся линией застройки | 0 м |
| Минимальное расстояние от жилого дома или строения до красной линии проездов | 3 м |
| или в соответствии со сложившейся линией застройки | |
| Минимальное расстояние от здания коммерческого назначения до красной линии проездов | 0 м |
| Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов | 5 м |
| Минимальное расстояние от жилого дома или строения до границы соседнего участка | 3м |
| Минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы до границы соседнего участка | 4 м |
| Минимальное расстояние от других построек до границы соседнего участка | 1м |
| Минимальное расстояние от границ земельного участка до:   * основного строения: 3м * хозяйственных и прочих строений:1м * открытой стоянки :1м * отдельно стоящего гаража:1м |  |
| Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями Свод правил 42.13330.2011 (п. 15), СанПиН 42-128-4690-88. «Санитарные правила содержания территорий населенных мест» | |

Примечания:

1.Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

2. Предприятия обслуживания, разрешенные "по праву застройки", размещаются в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы и при обеспечении парковочными местами, согласно действующих норм для автостоянок временного хранения автотранспорта.

3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

4. Требования к ограждению земельных участков, на которых расположены индивидуальные жилые дома: характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Высота не более 1.8м.

5. Предприятия обслуживания, разрешенные "по праву застройки", размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и количество парковочных мест согласно действующих норм для автостоянок временного хранения автотранспорта.

6. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участок установлены для земельных участков, предоставляемым гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

СТАТЬЯ 44.2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ

К общественно-деловым и коммерческим зонам относятся участки территории, преимущественно используемые и предназначенные для размещения зданий и сооружений общественно-делового назначения — административных зданий, офисов, объектов коммерческой деятельности, торговли, культуры, здравоохранения, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего и высшего профессионального образования, центров деловой, финансовой и общественной активности, культовых и иных зданий. В данной территориальной зоне можно размещать жилые здания.

О-1/1,..., О-1/5. Зона обслуживания и деловой активности центра поселения

Зона объектов административного управления, обслуживания населения и деловой активности центральной зоны поселения О-1 выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются здания административного, общественного, культурного назначения, коммерческого и коммунального обслуживания и иные учреждения, в том числе общепоселкового, районного, регионального и федерального значения.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | | | | |  |
| **код** | **Наименование основного вида разрешённого использования**  **Земельных участков** | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование**  **Вспомогательного вида разрешённого**  **Использования объектов капитального строительства** | **Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Требования к АГО ОКС** |  |
| 2.1. | Дляиндивидуальногожилищногостроительства | Индивидуальные жилые дома (пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей) | Хозяйственные постройки, гаражи, строения для мелких домашних животных, не требующих выпаса и птицы, отдельностоящиебеседкии навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках (при условии подключенияксетямводоотведения), надворные туалеты, летние кухни | Минимальная/максимальнаяплощадьземельныхучастков–0,02 га/0,15 га;  Минимальная/максимальнаяшириназемельныхучастковвдоль фронта улицы (проезда) – 4 м/не ограничена.  Высота зданий: для жилых зданий количество надземных этажей – 1 - 3; с возможным использованием (дополнительно) чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания.  - Высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 20 м; до конька скатной кровли - не более 23,5 м;  - Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.  Высота зданий общественного назначения: Для всех основных строений количество надземных этажей - до 5 с возможным использованием (дополнительно) чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания.  Максимальный процент застройки участка в условиях вновь застраиваемых территорий (отношение площади земельного участка, которая может быть занята объектами индивидуального жилищного строительства и хозяйственными постройками, ко всей площади земельного участка) не может превышать 50%.  Максимальный процент застройки участка в условиях реконструкции сложившейся застройки при отсутствии централизованного канализования не может превышать 60%, а при наличии централизованного канализования не может превышать 70%.  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; | устанавливаютсяст.44.10.1 настоящих Правил |  |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Малоэтажные многоквартирные жилые дома (дом, пригодный для постоянногопроживания,высотой до 3 этажей, включая мансардный) | Обустройство спортивных и детских площадок, площадок для 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 | На реконструируемой территории минимальные размеры земельных участков рассчитываются исходя из нормы 0,49 кв. м. на 1 кв. м. общей площади жилых помещений, максимальные размеры – из нормы 1,5 кв. м. на 1 кв. м. общей площади жилых помещений.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: Минимальное количество этажей – 1; Максимальное– 4.  Максимальный % застройки в границах земельного участка: 65%  Иные показатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 2.0 метров; | устанавливаютсяст.44.10.1 настоящих Правил |  |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | Многоквартирныежилые дома (высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры) Общежития | Размещениеподземныхгаражейиназемныхавтостоянок  Обустройствоспортивныхи детских площадок, площадок отдыха; | Минимальная/максимальнаяплощадьземельныхучастков– не ограничена  Предельноеколичествонадземныхэтажейзданий–8этажей.  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 80%.  Максимальнаявысотаздания:30метров;  Иныепоказатели:   * максимальнаявысота ограждениямежду земельнымиучастками 1,8 м * минимальныйотступ от границысмежных участков,предназначенных под застройку, – 3 метра (1 метр для вспомогательных видов использования); | устанавливаютсяст.44.10.1 настоящих Правил |  |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); |  | Минимальный/максимальный размер земельных участков – 800/ 1500кв. м.  Норма делимости земельного участка – 0,08 га.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: Минимальное количество этажей – 1; Максимальное– 3.  Максимальный % застройки в границах земельного участка: 65%  Иные показатели: Максимальная высота ограждения земельных участков – 1.8 м.  Расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее 6 м.  Расстояние до сарая для скота и птицы от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные - не менее 15 м.  Для застроенных территорий минимальный отступ допускается по линии сложившейся застройки при условии сохранения существующей ширины улиц в красных линиях не ниже установленного предела. | устанавливаютсяст.44.10.1 настоящих Правил |  |
| 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации | Не подлежат установлению | Минимальный/максимальный размер земельных участков – 20/200кв. м.  Предельноеколичествоэтажей1 этаж;  Максимальнаявысотаздания3,5м; | Не подлежит установлению |  |
| 112.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2 | Не подлежат установлению | Минимальнаяплощадьземельныхучастков–ненормируется.  Предельные размеры земельных участков: минимальная ширина проезда-4,5 м; минимальная ширина улицы – 15 м; минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер ненормируется.  Предельнаявысотасооруженийотуровняземли-5м;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 100%;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;   минимальные отступы от границ земельного участка не подлежат ограничению. | Не подлежит установлению |  |
| 112.0.1 | Улично-дорожную сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10271), [4.9](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049), [7.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортныхсредств | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению |  |
| 112.0.2 | Благоустройство территорий | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению |  |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Объектыкапитального строительства, предназначенныедля оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка,детскиедома, пункты  питаниямалоимущих граждан, пункты ночлега для  бездомныхграждан, службы  психологическойи бесплатной  юридическойпомощи, социальные,  пенсионные и иные службы, в которых осуществляетсяприем граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионныхвыплат);  Объектыкапитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  Объектыкапитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного и специального автотранспорта | Предельные размеры земельных участков, в том числе площадь - не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3этажа;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; * Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий: * во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду; * не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви); * обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания; обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику | устанавливаютсяст.44.10.2 настоящих Правил |  |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | |  | | --- | | Парикмахерские | | Мастерские для занятий индивидуальной трудовой деятельностью по изготовлению мелких поделок и работ по индивидуальным заказам без нарушения принципов добрососедства в соответствии с санитарными и противопожарными нормами | | отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов, бытовой техники и т.п.) | | парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты, площадью до 200 кв. м. | | Хозяйственныепостройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы).  Бассейныкрытые,отдельно стоящие спортивные залы. | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |  |
| 3.4 | Здравоохранение | Амбулаторно-поликлиническиеучреждения.  Медицинские центры, в т.ч.научно-практические. Учреждения охраны материнства и детства.  Учреждения здравоохраненияпонадзорувсфере защиты прав потребителейиблагополучиячеловека (кроме противочумных и дезинфекционных центров (станций).  Аптечныечреждения. Медицинскиекабинеты. | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного авто- транспорта,лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки,столовые,морги. | устанавливаютсяст.44.10.3 настоящих Правил |  |
| 33.5. | Образованиеи просвещение | Дошкольные образовательные учреждения.  Общеобразовательные школы.  Учрежденияначального, среднего, высшего  профессионального образования  Учреждения дополнительного образованиядетей | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного и специального автотранспорта | устанавливаютсяст.44.10.4 настоящих Правил |  |
| 3.6 | Культурное развитие | Кинотеатры  Культурно-досуговые центры  Дворцыидомакультуры Музеи  Клубы Библиотеки | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, производственные мастерские при народныхмузеяхспроизводством  изделийнародноготворчества | устанавливаютсяст.44.10.5 настоящих Правил |  |
| 3.8 | Общественное управление | Административные зданиядляразмещения органов управления  Суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного и  специального автотранспорта. | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |  |
| 4.0 | Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1-4.10](file:///C:\Users\USER\AppData\Roaming\Microsoft\170\%25D0%259F%25D1%2580%25D0%25B8%25D0%25BB.%20%25D0%2591%20%25D0%2592%25D0%25B5%25D1%2581%25D0%25B5%25D0%25BB%25D0%25BE%25D0%25B2%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B5%20%25D1%2581.%25D0%25BF.%20%25D0%259F%25D0%2597%25D0%2597%20%25D0%25BD%25D0%25BE%25D0%25B2.doc#sub_1041) | Подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;  Парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования; площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха; скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна. | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |  |
| 4.1 | Деловое управление | Офисные здания и помещения - конторы различных организаций, фирм, компаний при условии размещения в нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |  |
| 4.2 | Торговые центры (торгово-развлекательные центры) | Торговые комплексы, торговые дома | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |  |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (с соблюдением санитарных требований) | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |  |
| 4.6 | Общественное питание | Предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны) | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |  |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов | устанавливаютсяст.44.10.9 настоящих Правил |  |
| 4.8 | Развлечения | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3 | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного авто- транспорта | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |  |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Отделения, участковые пункты полиции, объекты пожарной охраны | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению |  |
| 5.1 | Спорт | Спортивныеплощадки, спорт ядра,спортивные корпуса,бассейны | Хозяйственные постройки, гаражислужебногоиспециальногоавтотранспорта. | устанавливаютсяст.44.10.7 настоящих Правил |  |
| 1 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |  |
| 2.Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства: | | | | |  |  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы |  | Предельные размеры земельных участков, в том числе площадь - не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3 этажа;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 60%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальнаявысотаограждениямеждуземельнымиучастками,а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; * Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными отжилых зданий илиих частейвходамис учетом следующих условий: вовстроенныхилипристроенныхкжиломудомупомещенияхобщественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду; * не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости(за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви); * обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания; * обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |  |
| 4.3 | Рынки | Открытые мини-рынки, с площадью земельного участка не более 400 кв.м | Хозяйственные постройки, гаражислужебногоиспециальногоавтотранспорта. | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |  |
| 3.7 | Религиозное использование | Объектыкапитального строительства, предназначенные для отправлениярелигиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри,мечети, молельные дома)  Объектыкапитального строительства, предназначенныедля осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (воскресные школы, семинарии,духовные училища) | Жилыедомадля проживания  священнослужителейи членов их семей.  Хозяйственныепостройки. Строения и сооружения вспомогательного назначения для осуществлениярелигиозной деятельности. | устанавливаютсяст.44.10.6 настоящих Правил |  |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание | Ветлечебницы без постоянного содержания животных | Хозяйственные постройки, гостевые автостоянки | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |  |
| 4.9 | Служебные гаражи | Автостоянки и гаражи, в том числе многоуровневые,дляхраненияиндивидуального автотранспорта | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению |  |
| 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_14911) | Не подлежат установлению | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |  |

Примечания:

Учреждения и предприятия обслуживания в населенных пунктах сельского поселения следует размещать из расчета обеспечения жителей услугами первой необходимости в пределах пешеходной доступности не более 30 минут.

Радиус обслуживания населения учреждениями и предприятиями

обслуживания, размещаемыми в общественно-деловых и жилых зонах, в зависимости от элементов планировочной структуры (микрорайон (квартал), жилой район) составляет:

|  |  |
| --- | --- |
| Учреждения и предприятия обслуживания | Радиус  обслуживания, м |
| Аптеки | 800 |
| Предприятия торговли, общественного питания и бытового  обслуживания местного значения | 800 |
| Отделения связи и филиалы банков | 500 |

Интенсивность использования территории общественно-деловой зоны характеризуется плотностью застройки (тыс.кв.м. общей площади/га):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Типы комплексов | Плотность застройки (тыс.кв.м. общ.площ./га), не менее | |
| на свободных территориях | при реконструкции |
| Деловые комплексы | 15 | 10 |
| Гостиничные комплексы | 15 | 10 |
| Торговые комплексы | 5 | 5 |
| Культурные (досуговые)  комплексы | 5 | 5 |

Рекомендуемые удельные показатели нормируемых элементов территории населенного пункта:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Элементы территории | Удельная площадь, м 2/чел, не менее |
| 1 | Участки бытового обслуживания | 0,8 |

Минимальные расстояния от стен зданий и границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживания следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и бытовых разрывов, но не менее приведенных:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Здания (земельные участки)  учреждений и предприятий  обслуживания | Расстояния от зданий (границ участков) учреждений и предприятий обслуживания, метров | | | |
| до  красной  линии | до стен  жилых  зданий | | до зданий  общеобразова-тельных школ,  дошкольных образовательных  и лечебных учреждений |
| Приемные пункты вторичного  сырья | - | 20 | 50 | |
| Пожарные депо | 10 | 50 | 50 | |
| Кладбища традиционного  Захоронения, площадью менее 20 га | 6 | 300 | 500 | |

Для организации обслуживания на территориях малоэтажной застройки допускается размещение учреждений и предприятий обслуживания с использованием индивидуальной формы деятельности - детских учреждений, магазинов, кафе, физкультурно-оздоровительных и досуговых комплексов, парикмахерских, фотоателье и т. п., встроенных или пристроенных к жилым зданиям, с размещением преимущественно в первом и цокольном (кроме детских учреждений) этажах и устройством изолированных от жилых частей здания входов. При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 квадратных метров.

Объекты со встроенными и пристроенными мастерскими по ремонту и прокату автомобилей, ремонту бытовой техники, а также помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны.

Размещение встроенных предприятий, оказывающих вредное влияние на здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических и т. п.), в условиях малоэтажной застройки не допускается.

Приемные пункты вторичного сырья следует изолировать полосой зеленых насаждений и предусматривать к ним подъездные пути для автомобильного транспорта.

О-2/1, О-2/2, О-2/3. Зона обслуживания и деловой активности местного значения

Зона обслуживания и коммерческой активности местного значения О-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров населенного пункта и полосных центров (вдоль улиц) с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | | | | |
| **код** | **Наименование основного вида разрешённого использования**  **Земельных участков** | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование**  **Вспомогательного вида разрешённого**  **Использования объектов капитального строительства** | **Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Требования к АГО ОКС** |
| 2.1. | Для индивидуального жилищного строительства | Индивидуальные жилые дома (пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей) | Хозяйственные постройки, гаражи, строения для мелких домашних животных, не требующих выпаса и птицы, отдельностоящиебеседкии навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках (при условии подключенияксетямводоотведения), надворные туалеты, летние кухни | Минимальная/максимальнаяплощадьземельныхучастков–0,02 га/0,15 га;  Минимальная/максимальнаяшириназемельныхучастковвдоль фронта улицы (проезда) – 4 м/не ограничена.  Высота зданий: для жилых зданий количество надземных этажей – 1 - 3; с возможным использованием (дополнительно) чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания.  - Высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 20 м; до конька скатной кровли - не более 23,5 м;  - Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.  Высота зданий общественного назначения: Для всех основных строений количество надземных этажей - до 5 с возможным использованием (дополнительно) чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания.  Максимальный процент застройки участка в условиях вновь застраиваемых территорий (отношение площади земельного участка, которая может быть занята объектами индивидуального жилищного строительства и хозяйственными постройками, ко всей площади земельного участка) не может превышать 50%.  Максимальный процент застройки участка в условиях реконструкции сложившейся застройки при отсутствии централизованного канализования не может превышать 60%, а при наличии централизованного канализования не может превышать 70%.  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; | устанавливаютсяст.44.10.1 настоящих Правил |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Малоэтажные многоквартирные жилые дома (дом, пригодный для постоянногопроживания,высотой до 3 этажей, включая мансардный) | Обустройство спортивных и детских площадок, площадок для 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 | На реконструируемой территории минимальные размеры земельных участков рассчитываются исходя из нормы 0,49 кв. м. на 1 кв. м. общей площади жилых помещений, максимальные размеры – из нормы 1,5 кв. м. на 1 кв. м. общей площади жилых помещений.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: Минимальное количество этажей – 1; Максимальное– 4.  Максимальный % застройки в границах земельного участка: 65%  Иные показатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 2.0 метров; | устанавливаютсяст.44.10.1 настоящих Правил |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); |  | Минимальный/максимальный размер земельных участков – 800/ 1500кв. м.  Норма делимости земельного участка – 0,08 га.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: Минимальное количество этажей – 1; Максимальное– 3.  Максимальный % застройки в границах земельного участка: 65%  Иные показатели:  Максимальная высота ограждения земельных участков – 1.8 м.  Расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее 6 м.  Расстояние до сарая для скота и птицы от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные - не менее 15 м.  Для застроенных территорий минимальный отступ допускается по линии сложившейся застройки при условии сохранения существующей ширины улиц в красных линиях не ниже установленного предела. | устанавливаютсяст.44.10.1 настоящих Правил |
| 2.7.2 | Размещение гаражей для собственных нужд | Размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации | Не подлежат установлению | Минимальный/максимальный размер земельных участков – 20/200кв. м.  Предельноеколичествоэтажей1 этаж;  Максимальнаявысотаздания3,5м; | Не подлежат установлению |
| 112.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2 | Не подлежат установлению | Минимальнаяплощадьземельныхучастков–ненормируется.  Предельные размеры земельных участков: минимальная ширина проезда-4,5 м; минимальная ширина улицы – 15 м; минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер ненормируется.  Предельнаявысотасооруженийотуровняземли-5м;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка–100%;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;   минимальные отступы от границ земельного участка не подлежат ограничению. | Не подлежат установлению |
| 112.0.1 | Улично-дорожную сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10271), [4.9](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049), [7.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1723), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортныхсредств. | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Объектыкапитального строительства, предназначенныедля оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка,детскиедома, пункты  питаниямалоимущих граждан, пункты ночлега для бездомныхграждан, службы психологическойи бесплатной юридическойпомощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляетсяприем граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионныхвыплат);  Объектыкапитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  Объектыкапитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного и специального автотранспорта | Предельные размеры земельных участков, в том числе площадь - не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3этажа;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользова- ния: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; * Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными от жилых зданий или их частей входами с учетом следующих условий: * во встроенных или пристроенных к жилому дому помещениях обще- ственного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шу- ма, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду; * не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопас- ных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслужива- ния, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за ис- ключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви); * обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания; обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику | устанавливаютсяст.44.10.2 настоящих Правил |
| 3.6 | Культурное развитие | Кинотеатры  Культурно-досуговые центры  Дворцыидомакультуры Музеи  Клубы Библиотеки | Хозяйственные постройки, гаражи служебного автотранспорта, роизводственные мастерские при народныхмузеяхспроизводством  изделийнародноготворчества | устанавливаютсяст.44.10.5 настоящих Правил |
| 3.8 | Общественное управление | Административные зданиядляразмещения органов управления  Суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного и  специального автотранспорта. | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 4.0 | Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1-4.10](file:///C:\Users\USER\AppData\Roaming\Microsoft\170\%25D0%259F%25D1%2580%25D0%25B8%25D0%25BB.%20%25D0%2591%20%25D0%2592%25D0%25B5%25D1%2581%25D0%25B5%25D0%25BB%25D0%25BE%25D0%25B2%25D1%2581%25D0%25BA%25D0%25BE%25D0%25B5%20%25D1%2581.%25D0%25BF.%20%25D0%259F%25D0%2597%25D0%2597%20%25D0%25BD%25D0%25BE%25D0%25B2.doc#sub_1041) | Подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки; парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования; площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха; скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна. | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 4.2 | Торговые центры (торгово-развлекательные центры) | Торговые комплексы, торговые дома | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 4.3 | Рынки | Открытые мини-рынки, с площадью земельного участка не более 400 кв.м | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (с соблюдением санитарных требований) | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 4.6 | Общественное питание | Предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны) | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов | устанавливаютсяст.44.10.9 настоящих Правил |
| 4.8 | Развлечения | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3 | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного автотранспорта | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 6.0 | Производственная деятельность | Коммунально-складские и производственные предприятия с санитарно-защитной зоной не более 50 м.  Объекты технического и инженерного обеспечения предприятий | Не подлежат установлению | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Здания и сооружения для размещения органов охраны правопорядка, объекты пожарной охраны | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению |
| 5.1 | Спорт | Спортивныеплощадки, спорт ядра,спортивные корпуса,бассейны | Хозяйственные постройки, гаражислужебногоиспециальногоавтотранспорта. | устанавливаютсяст.44.10.7 настоящих Правил |
| 1 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| **2.Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | | | |  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы | Не установлено | Предельные размеры земельных участков, в том числе площадь - не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3 этажа;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 60%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальнаявысотаограждениямеждуземельнымиучастками,а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; * Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными отжилых зданий илиих частейвходамис учетом следующих условий:   вовстроенныхилипристроенныхкжиломудомупомещенияхобщественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;   * не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости(за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви); * обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания; * обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 4.3 | Рынки | Открытые мини-рынки, с площадью земельного участка не более 400 кв.м | Хозяйственные постройки, гостевые автостоянки | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 3.7 | Религиозное использование | Объектыкапитального строительства, предназначенные для отправлениярелигиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри,мечети, молельные дома)  Объектыкапитального строительства, предназначенныедля осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (воскресные школы, семинарии,духовные училища) | Жилыедомадля проживания священнослужителейи членов их семей.  Хозяйственныепостройки. Строения и сооружения вспомогательного назначения для осуществлениярелигиозной деятельности. | устанавливаютсяст.44.10.6 настоящих Правил |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание | Ветлечебницы без постоянного содержания животных | Хозяйственные постройки, гостевые автостоянки | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 4.9 | Служебные гаражи | Автостоянки и гаражи, в том числе многоуровневые,дляхраненияиндивидуального автотранспорта | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не полежит установлению |
| 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_14911) | Не подлежат установлению | Не полежит установлению |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | |  | | --- | | Парикмахерские | | Мастерские для занятий индивидуальной трудовой деятельностью по изготовлению мелких поделок и работ по индивидуальным заказам без нарушения принципов добрососедства в соответствии с санитарными и противопожарными нормами | | Отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов, бытовой техники и т.п.) | | Парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты, площадью до 200 кв. м. | | Хозяйственныепостройки, сооружения для погрузки автомобилей (рампы). | Предельные размеры земельных участков, в том числе площадь - не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3 этажа;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 60%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальнаявысотаограждениямеждуземельнымиучастками,а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; * Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными отжилых зданий илиих частейвходамис учетом следующих условий: вовстроенныхилипристроенныхкжиломудомупомещенияхобщественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду; * не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости(за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви); * обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания; обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 6.9 | 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 | Хозяйственные постройки, сооружения, в том числе дляразгрузкиавтомобилей (рампы).  Навесы  Автостоянки и гаражи для служебногоиспециального автотранспорта | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |

Примечания

Рекомендуемые удельные показатели нормируемых элементов территории населенного пункта:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №№  по п/п | Элементы территории | Удельная площадь, м 2/чел, не менее |
| 1 | Участки бытового обслуживания | 0,8 |

Минимальные расстояния от стен зданий и границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживания следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и бытовых разрывов, но не менее приведенных:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Здания (земельные участки)  учреждений и предприятий  обслуживания | Расстояния от зданий (границ участков) учреждений и предприятий обслуживания, метров | | |  |
| до  красной  линии | до стен  жилых  зданий | до зданий общеобразова-тельных школ,  дошкольных образовательных  и лечебных учреждений |
| Приемные пункты вторичного  сырья | - | 20 | 50 |  |
| Пожарные депо | 10 | 50 | 50 |  |
| Кладбища традиционного  Захоронения, площадью менее 20 га | 6 | 300 | 500 |  |

Для организации обслуживания на территориях малоэтажной застройки допускается размещение учреждений и предприятий обслуживания с использованием индивидуальной формы деятельности - детских учреждений, магазинов, кафе, физкультурно-оздоровительных и досуговых комплексов, парикмахерских, фотоателье и т. п., встроенных или пристроенных к жилым зданиям, с размещением преимущественно в первом и цокольном (кроме детских учреждений) этажах и устройством изолированных от жилых частей здания входов. При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 квадратных метров.

Объекты со встроенными и пристроенными мастерскими по ремонту и прокату автомобилей, ремонту бытовой техники, а также помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны.

Размещение встроенных предприятий, оказывающих вредное влияние на здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических и т. п.), в условиях малоэтажной застройки не допускается.

Приемные пункты вторичного сырья следует изолировать полосой зеленых насаждений и предусматривать к ним подъездные пути для автомобильного транспорта.

Статья 44.3. Градостроительные регламенты. Специальные обслуживающие зоны для объектов с большими земельными участками

Специальные зоны выделены для обеспечения правовых условий осуществления различных видов деятельности, объединенных общим требованием: собственники земельных участков, расположенных в этих зонах, могут использовать недвижимость в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

ОС-1/1, ОС-1/2. Зона детских образовательных учреждений

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | | | | |
| **код** | **Наименование основного вида разрешённого использования**  **Земельных участков** | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование**  **Вспомогательного вида разрешённого**  **Использования объектов капитального строительства** | **Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Требования к АГО ОКС** |
| 3.5. | Образованиеи просвещение | Дошкольные образовательные учреждения.  Общеобразовательные школы.  Учрежденияначального, среднего, высшего профессионального образования  Учреждения дополнительного образованиядетей | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного и специального автотранспорта | Предельныеразмерыземельныхучастков,втомчислеплощадь- не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3этажа;  Максимальный процентзастройкив границахземельногоучастка– 55%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | устанавливаютсяст.44.10.4 настоящих Правил |
| 3.5.1 | 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, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом) | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного и  специального автотранспорта | устанавливаютсяст.44.10.4 настоящих Правил |
| 3.5.2 | 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, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом) | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного и специального автотранспорта | устанавливаютсяст.44.10.4 настоящих Правил |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2 | Не подлежат установлению | Минимальнаяплощадьземельныхучастков–ненормируется.  Предельные размеры земельных участков: минимальная ширина проезда-4,5 м; минимальная ширина улицы – 15 м; минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер ненормируется.  Предельнаявысотасооруженийотуровняземли-5м;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 100%;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; минимальные отступы от границ земельного участка не подлежат ограничению. | Не подлежит установлению |
| 12.0.1 | Улично-дорожную сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению |
| 1 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| **2.Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | | | | |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы |  | Предельные размеры земельных участков, в том числе площадь - не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3 этажа;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 60%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальнаявысотаограждениямеждуземельнымиучастками,а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 3.4 | Здравоохранение | Амбулаторно-  поликлиническиеучреждения.  Медицинские центры, в т.ч.научно-практические. Учреждения охраны материнства и детства.  Учреждения здравоохраненияпонадзорувсфере защиты прав потребителейиблагополучиячеловека (кроме противочумных и дезинфекционных центров (станций).  Аптечныечреждения. Медицинскиекабинеты. | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного авто- транспорта,лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки,столовые,морги. | устанавливаютсяст.44.10.3 настоящих Правил |
| 4.6 | Общественное питание | Предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны) | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 5.1 | Спорт | Спортивныеплощадки, спорт ядра,спортивные корпуса,бассейны | Хозяйственные постройки, гаражислужебногоиспециальногоавтотранспорта. | устанавливаютсяст.44.10.7 настоящих Правил |
| 4.9 | Служебные гаражи | Автостоянки и гаражи, в том числе многоуровневые,дляхраненияиндивидуального автотранспорта | Не подлежат установлению | Минимальный/максимальный размер земельных участков – 20/200кв. м.  Предельноеколичествоэтажей1 этаж;  Максимальнаявысотаздания3,5м;  Иныепоказатели:   * максимальнаявысотаограждениямеждуземельнымиучастками,а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | Не подлежит установлению |

Примечания:

Рекомендуемые удельные показатели нормируемых элементов территории населенного пункта:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №№  по п/п | Элементы территории | Удельная площадь, м 2/чел, не менее |
| 1 | Участки школ | 4,7 |
| 2 | Участки дошкольных учреждений | 1,2 |

Участки дошкольных образовательных учреждений не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.

ОС-2/1, ОС-2/2. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | | | | |
| **код** | **Наименование основного вида разрешённого использования**  **Земельных участков** | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование**  **Вспомогательного вида разрешённого**  **Использования объектов капитального строительства** | **Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Требования к АГО ОКС** |
| 5.1 | Спорт | Спортивныеплощадки, спорт ядра,спортивные корпуса,бассейны | Хозяйственные постройки, гаражислужебногоиспециальногоавтотранспорта. | Предельныеразмерыземельныхучастков,втомчислеплощадь- не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3этажа;  Максимальный процентзастройкив границахземельногоучастка– 55%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользова- ния: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | устанавливаютсяст.44.10.7 настоящих Правил |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2 | Не подлежат установлению | Минимальнаяплощадьземельныхучастков–ненормируется.  Предельные размеры земельных участков: минимальная ширина проезда-4,5 м; минимальная ширина улицы – 15 м; минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер ненормируется.  Предельнаявысотасооруженийотуровняземли-5м;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 100%;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;   минимальные отступы от границ земельного участка не подлежат ограничению. | Не подлежит установлению |
| 112.0.1 | Улично-дорожную сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению |
| 1 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| **2.Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | | | | |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного и  специального автотранспорта | Предельные размеры земельных участков, в том числе площадь - не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3 этажа;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 60%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальнаявысотаограждениямеждуземельнымиучастками,а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Объектыкапитального строительства, предназначенныедля оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка,детскиедома, пункты питаниямалоимущих граждан, пункты ночлега для бездомныхграждан, службы психологическойи бесплатной юридическойпомощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляетсяприем граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионныхвыплат);  Объектыкапитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  Объектыкапитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 3.4 | Здравоохранение | Амбулаторно-поликлиническиеучреждения.  Медицинские центры, в т.ч.научно-практические. Учреждения охраны материнства и детства.  Учреждения здравоохраненияпонадзорувсфере защиты прав потребителейиблагополучиячеловека (кроме противочумных и дезинфекционных центров (станций).  Аптечныечреждения. Медицинскиекабинеты. | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного авто- транспорта,лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки,столовые,морги. | устанавливаютсяст.44.10.3 настоящих Правил |
| 3.6 | Культурное развитие | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.6.1-3.6.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1361) | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного и  специального автотранспорта | устанавливаютсяст.44.10.5 настоящих Правил |
| 4.6 | Общественное питание | Предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны) | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов | устанавливаютсяст.44.10.9 настоящих Правил |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Отделения, участковые пункты милиции, объекты пожарной охраны | Не подлежит установлению |
| 6.8 | 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, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1311), [3.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1323) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению |
| 4.9 | Служебные гаражи | Автостоянки и гаражи, в том числе многоуровневые,дляхраненияиндивидуального автотранспорта | Не подлежат установлению | Минимальный/максимальный размер земельных участков – 20/200кв. м.  Предельноеколичествоэтажей1 этаж;  Максимальнаявысотаздания3,5м;  Иныепоказатели:   * максимальнаявысотаограждениямеждуземельнымиучастками,а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | Не подлежит установлению |

Примечания

Радиус обслуживания населения спортивно-зрелищными учреждениями, в зависимости от элементов планировочной структуры (микрорайон (квартал), жилой район), составляет:

|  |  |
| --- | --- |
| Учреждения и предприятия обслуживания | Радиус  обслуживания, м |
| Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий | 500 |
| Физкультурно-спортивные центры | 1500 |

ОС-3/1, ... , ОС-3/4. Зона учреждений здравоохранения

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | | | | |
| **код** | **Наименование основного вида разрешённого использования**  **Земельных участков** | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование**  **Вспомогательного вида разрешённого**  **Использования объектов капитального строительства** | **Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Требования к АГО ОКС** |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Объектыкапитального строительства, предназначенныедля оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка,детскиедома, пункты питаниямалоимущих граждан, пункты ночлега для бездомныхграждан, службы психологическойи бесплатной юридическойпомощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляетсяприем граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионныхвыплат);  Объектыкапитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  Объектыкапитального строительства для размещения общественныхнекоммерческих организаций | Хозяйственные постройки, гаражислужебногоиспециальногоавтотранспорта. | Предельныеразмерыземельныхучастков,втомчислеплощадь- не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3этажа;  Максимальный процентзастройкив границахземельногоучастка– 55%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | устанавливаютсяст.44.10.2 настоящих Правил |
| 3.4 | Здравоохранение | Амбулаторно-поликлиническиеучреждения.  Медицинские центры, в т.ч.научно-практические. Учреждения охраны материнства и детства.  Учреждения здравоохраненияпонадзорувсфере защиты прав потребителейиблагополучиячеловека (кроме противочумных и дезинфекционных центров (станций).  Аптечныечреждения. Медицинскиекабинеты. | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного авто- транспорта,лабораторные корпуса, прачечные, пищеблоки,столовые,морги. | устанавливаютсяст.44.10.3 настоящих Правил |
| 3.4.1 | 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) | устанавливаютсяст.44.10.3 настоящих Правил |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское 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) | устанавливаютсяст.44.10.3 настоящих Правил |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2 | Не подлежат установлению | Минимальнаяплощадьземельныхучастков–ненормируется.  Предельные размеры земельных участков: минимальная ширина проезда-4,5 м; минимальная ширина улицы – 15 м; минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер ненормируется.  Предельнаявысотасооруженийотуровняземли-5м;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 100%;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;   минимальные отступы от границ земельного участка не подлежат ограничению. | Не подлежит установлению |
| 112.0.1 | Улично-дорожную сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению |
| 1 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| **2.Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | | | |  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного и специального автотранспорта | Предельные размеры земельных участков, в том числе площадь - не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3 этажа;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 60%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальнаявысотаограждениямеждуземельнымиучастками,а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Объектынаучныхи научно- исследовательских организаций без производственной базы | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание | Здания, предназначенные для оказания ветеринарныхуслуг,содержанияили разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 4.6 | Общественное питание | Предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны) | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов | устанавливаютсяст.44.10.9 настоящих Правил |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Отделения, участковые пункты милиции, объекты пожарной охраны | Не подлежит установлению |
| 6.8 | 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, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1311), [3.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1323) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению |
| 4.9 | Служебные гаражи | Автостоянки и гаражи, в том числе многоуровневые,дляхраненияиндивидуального автотранспорта | Не подлежат установлению | Минимальный/максимальный размер земельных участков – 20/200кв. м.  Предельноеколичествоэтажей1 этаж;  Максимальнаявысотаздания3,5м;  Иныепоказатели:   * максимальнаявысотаограждениямеждуземельнымиучастками,а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | Не подлежит установлению |
| 3.7 | Религиозное использование | Объекты капитального строительства, предназначенныедляотправлениярелигиозныхобрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети,молельныедома) | Жилые дома для проживаниясвященнослужителейи членов их семей.  Хозяйственные постройки. Строения и сооружения вспомогательногоназначениядляосуществлениярелигиозной деятельности. | Предельные размеры земельных участков, в том числе площадь - не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3 этажа;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 60%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальнаявысотаограждениямеждуземельнымиучастками,а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | устанавливаютсяст.44.10.6 настоящих Правил |
| 2.1. | Дляиндивидуальногожилищногостроительства | Индивидуальные жилые дома (пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей) | Хозяйственные постройки, гаражи, строения для мелких домашних животных, не требующих выпаса и птицы, отдельностоящиебеседкии навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках (при условии подключенияксетямводоотведения), надворные туалеты, летние кухни | Минимальная/максимальнаяплощадьземельныхучастков–0,02 га/0,15 га;  Минимальная/максимальнаяшириназемельныхучастковвдоль фронта улицы (проезда) – 4 м/не ограничена.  Высота зданий: для жилых зданий количество надземных этажей – 1 - 3; с возможным использованием (дополнительно) чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания.  - Высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 20 м; до конька скатной кровли - не более 23,5 м;  - Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.  Высота зданий общественного назначения: Для всех основных строений количество надземных этажей - до 5 с возможным использованием (дополнительно) чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания.  Максимальный процент застройки участка в условиях вновь застраиваемых территорий (отношение площади земельного участка, которая может быть занята объектами индивидуального жилищного строительства и хозяйственными постройками, ко всей площади земельного участка) не может превышать 50%.  Максимальный процент застройки участка в условиях реконструкции сложившейся застройки при отсутствии централизованного канализования не может превышать 60%, а при наличии централизованного канализования не может превышать 70%.  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; | устанавливаютсяст.44.10.1 настоящих Правил |

Примечание

Радиус обслуживания населения учреждениями здравоохранения, в зависимости от элементов планировочной структуры (микрорайон (квартал), жилой район), составляет:

|  |  |
| --- | --- |
| Учреждения и предприятия обслуживания | Радиус  обслуживания, м |
| Поликлиники и их филиалы | 1000 |
| Аптеки | 800 |

Статья 44.4. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунальные зоны

К производственным зонам относятся участки территории, используемые и предназначенные для размещения промышленных и коммунальных объектов, обеспечивающих их функционирование, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно защитных зон таких объектов.

ПК-1/1, ПК-1/2. Зона предприятий производственно-коммерческого назначения

Зона ПК выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях застроенных, либо подлежащих застройке промышленными, коммунальными, складскими объектами с размером санитарно-защитной зоны не более 50м. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | | | | |
| **код** | **Наименование основного вида разрешённого использования**  **Земельных участков** | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование**  **Вспомогательного вида разрешённого**  **Использования объектов капитального строительства** | **Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Требования к АГО ОКС** |
| 6.0 | Производственная деятельность | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом; коммунально-складские и производственные предприятия с санитарно-защитной зоной не более 50 м, объекты технического и инженерного обеспечения предприятий | Хозяйственные постройки, гаражислужебногоиспециальногоавтотранспорта. | Предельныеразмерыземельныхучастков,втомчислеплощадь- не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3этажа;  Максимальный процентзастройкив границахземельногоучастка–70%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Склад для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 6.9 | 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 | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Объектынаучныхи научно- исследовательских организаций без производственной базы | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 4.1 | Деловое управление | Офисы, конторы, административные службы | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 4.6 | Общественное питание | Предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны) | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | Гостиницы, гостевые дома, центры обслуживания туристов | устанавливаютсяст.44.10.9 настоящих Правил |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2 | Не подлежат установлению | Минимальнаяплощадьземельныхучастков–ненормируется.  Предельные размеры земельных участков: минимальная ширина проезда-4,5 м; минимальная ширина улицы – 15 м; минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер ненормируется.  Предельнаявысотасооруженийотуровняземли-5м;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 100%;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; минимальные отступы от границ земельного участка не подлежат ограничению. | Не подлежит установлению |
| 112.0.1 | Улично-дорожную сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению |
| 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_14911) | Не подлежат установлению | Предельныеразмерыземельныхучастков,втомчислеплощадь- не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3этажа;  Максимальный процентзастройкив границахземельногоучастка–70%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | Не подлежит установлению |
| 6.9.1 | Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению |
| 1 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| **2.Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | | | |  |
| 1.17 | Питомники | Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного и  специального автотранспорта | Предельные размеры земельных участков, в том числе площадь - не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3 этажа;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 60%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальнаявысотаограждениямеждуземельнымиучастками,а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты, объекты пожарной охраны | Не подлежат установлению |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание | Ветеринарные приемные пункты | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 6.8 | 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, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1311), [3.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1323) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

П-2/1, П-2/2. Зона производственных и коммунальных объектов не выше II класса санитарной вредности

Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий 2 класса вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | | | | |
| **код** | **Наименование основного вида разрешённого использования**  **Земельных участков** | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование**  **Вспомогательного вида разрешённого**  **Использования объектов капитального строительства** | **Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Требования к АГО ОКС** |
| 6.0 | Производственная деятельность | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом; коммунально-складские и промышленные и коммунальные предприятия II класса вредности, требующие большегрузного транспорта объекты технического и инженерного обеспечения предприятий производственно-лабораторные корпуса | Хозяйственные постройки, гаражислужебногоиспециальногоавтотранспорта. | Предельныеразмерыземельныхучастков,втомчислеплощадь- не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3этажа;  Максимальный процентзастройкив границахземельногоучастка–70%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 6.4 | 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 | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 6.6 | 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 | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 6.9 | 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 | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2 | Не подлежат установлению | Минимальнаяплощадьземельныхучастков–ненормируется.  Предельные размеры земельных участков: минимальная ширина проезда-4,5 м; минимальная ширина улицы – 15 м; минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер ненормируется.  Предельнаявысотасооруженийотуровняземли-5м;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 100%;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;   минимальные отступы от границ земельного участка не подлежат ограничению. | Не подлежит установлению |
| 112.0.1 | Улично-дорожную сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению |
| 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_14911) | Не подлежат установлению | Предельныеразмерыземельныхучастков,втомчислеплощадь- не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3этажа;  Максимальный процентзастройкив границахземельногоучастка–70%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 6.9.1 | Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению |
| 1 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| 2.Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства: | | | | | |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного и специального автотранспорта | Предельные размеры земельных участков, в том числе площадь - не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3 этажа;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 60%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальнаявысотаограждениямеждуземельнымиучастками,а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы) | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание | Ветеринарные приемные пункты | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 6.8 | 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, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1311), [3.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1323) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (с соблюдением санитарных требований) | Гостевые автостоянки | Предельные размеры земельных участков, в том числе площадь - не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3 этажа;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 60%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальнаявысотаограждениямеждуземельнымиучастками,а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; * Объекты по оказанию услуг и обслуживанию населения допускается размещать в отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектах с изолированными отжилых зданий илиих частейвходамис учетом следующих условий:   вовстроенныхилипристроенныхкжиломудомупомещенияхобщественного назначения не допускается размещать учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду;   * не допускается размещать магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости(за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви); * обустройство входа в виде крыльца или лестницы, изолированных от жилой части здания;   обустройство входа и временной стоянки автомобилей в пределах границ земельного участка, принадлежащего застройщику | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 1.1 | Растениеводство | Луга, пастбища, пашни | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

П-3/1. Зона производственных и коммунальных объектов не выше III класса санитарной вредности

Зона П-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий не выше III класса вредности. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и земельного участка:** | | | | | |
| **код** | **Наименование основного вида разрешённого использования**  **Земельных участков** | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование**  **Вспомогательного вида разрешённого**  **Использования объектов капитального строительства** | **Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Требования к АГО ОКС** |
| 6.0 | Производственная деятельность | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом; коммунально-складские и промышленные и коммунальные предприятия III класса вредности, требующие большегрузного транспорта объекты технического и инженерного обеспечения предприятий | Хозяйственные постройки, гаражислужебногоиспециальногоавтотранспорта. | Предельныеразмерыземельныхучастков,втомчислеплощадь- не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3этажа;  Максимальный процентзастройкив границахземельногоучастка–70%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 6.4 | 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 | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 6.6 | 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 | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 6.9 | 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 | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий |  | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 4.1 | Деловое управление | Офисы, конторы, административные службы |  | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | Здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией линейныхобъектоввнешнего (внегородского) авто- мобильного транспорта  Автобусныевокзалы  Автобусныестанции  Павильоныдляобслуживания пассажиров.  Административно- бытовые корпуса автобусныхвокзаловистанций | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного авто- транспорта, складские по- стройки. | Не подлежат установлению |
| Объекты капитального строительства, технологическисвязанныесэксплуатациейжелезнодорожныхи автобусных вокзалов Объекты общественного  питания с количеством посадочныхместнеболее50. Объекты розничнойторговлисторговойплощадьюне  более100кв.м. |  |
| 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| 4.9.1 | Объекты дорожного 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 | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2 | Не подлежат установлению | Минимальнаяплощадьземельныхучастков–ненормируется.  Предельные размеры земельных участков: минимальная ширина проезда-4,5 м; минимальная ширина улицы – 15 м; минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер ненормируется.  Предельнаявысотасооруженийотуровняземли-5м;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 100%;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;   минимальные отступы от границ земельного участка не подлежат ограничению. | Не подлежат установлению |
| 112.0.1 | Улично-дорожную сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_14911) | Не подлежат установлению | Предельныеразмерыземельныхучастков,втомчислеплощадь- не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3этажа;  Максимальный процентзастройкив границахземельногоучастка–70%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | Не подлежат установлению |
| 6.9.1 | Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| 1 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| **2.Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | | | | | |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы) | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного и  специального автотранспорта |  | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 6.8 | 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, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1311), [3.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1323) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| 1.1 | Растениеводство | Луга, пастбища, пашни | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

П-4/1. Зона производственных и коммунальных объектов не выше IV класса санитарной вредности.

Зона П-4 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | | | | |
| **код** | **Наименование основного вида разрешённого использования**  **Земельных участков** | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование**  **Вспомогательного вида разрешённого**  **Использования объектов капитального строительства** | **Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Требования к АГО ОКС** |
| 6.0 | Производственная деятельность | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом; коммунально-складские и промышленные и коммунальные предприятия IV класса вредности, требующие большегрузного транспорта объекты технического и инженерного обеспечения предприятий, коммунально-складские и производственные предприятия не выше IV класса санитарной вредности различного профиля, теплицы, тепличный комплекс | Хозяйственные постройки, гаражислужебногоиспециальногоавтотранспорта. | Предельныеразмерыземельныхучастков,втомчислеплощадь- не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3этажа;  Максимальный процентзастройкив границахземельногоучастка–70%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 6.9 | 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 | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 4.1 | Деловое управление | Офисы, конторы, административные службы | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 4.4 | Магазины | Предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования |  | Не подлежит установлению |
| 4.9.1 | Объекты дорожного 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 |  | Не подлежит установлению |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Зданияисооружения для размещения органов охраны правопорядка, объекты пожарной охраны | Хозяйственные постройки, гаражислужебногоиспециальногоавтотранспорта. | Не подлежит установлению |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2 | Не подлежат установлению | Минимальнаяплощадьземельныхучастков–ненормируется.  Предельные размеры земельных участков: минимальная ширина проезда-4,5 м; минимальная ширина улицы – 15 м; минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер ненормируется.  Предельнаявысотасооруженийотуровняземли-5м;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 100%;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;   минимальные отступы от границ земельного участка не подлежат ограничению. | Не подлежит установлению |
| 112.0.1 | Улично-дорожную сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению |
| 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_14911) | Не подлежат установлению | Предельныеразмерыземельныхучастков,втомчислеплощадь- не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3этажа;  Максимальный процентзастройкив границахземельногоучастка–70%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 6.9.1 | Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению |
| **2.Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | | | | |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы) | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного и специального автотранспорта | Предельныеразмерыземельныхучастков,втомчислеплощадь- не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3этажа;  Максимальный процентзастройкив границахземельногоучастка–70%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;   минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 4.6 | Общественное питание | Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 3.4 | Здравоохранение | Аптеки | устанавливаютсяст.44.10.3 настоящих Правил |
| 1.17 | Питомники | Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 6.8 | 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, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1311), [3.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1323) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежит установлению |
| 1 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

П-5/1. Зона производственных и коммунальных объектов не выше V класса санитарной вредности

Зона П-5 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз не выше V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1.Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | | | | |
| **код** | **Наименование основного вида разрешённого использования**  **Земельных участков** | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование**  **Вспомогательного вида разрешённого**  **Использования объектов капитального строительства** | **Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Требования к АГО ОКС** |
| 6.0 | Производственная деятельность | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом; коммунально-складские и промышленные и коммунальные предприятия V класса вредности, требующие большегрузного транспорта объекты технического и инженерного обеспечения предприятий | Хозяйственные постройки, гаражислужебногоиспециальногоавтотранспорта. | Предельныеразмерыземельныхучастков,втомчислеплощадь- не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3этажа;  Максимальный процентзастройкив границахземельногоучастка–70%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Проектные,научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 6.9 | 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 | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 4.1 | Деловое управление | Офисы, конторы, административные службы | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 4.4 | Магазины | Предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования |  | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 4.9.1 | Объекты дорожного 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 |  | Не подлежат установлению |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Зданияисооружения для  размещенияоргановохраны правопорядка, объекты пожарной охраны | Хозяйственные постройки, гаражислужебногоиспециальногоавтотранспорта. | Не подлежат установлению |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1-12.0.2 | Не подлежат установлению | Минимальнаяплощадьземельныхучастков–ненормируется.  Предельные размеры земельных участков: минимальная ширина проезда-4,5 м; минимальная ширина улицы – 15 м; минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер ненормируется.  Предельнаявысотасооруженийотуровняземли-5м;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 100%;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;   минимальные отступы от границ земельного участка не подлежат ограничению. | Не подлежат установлению |
| 112.0.1 | Улично-дорожную сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_14911) | Не подлежат установлению | Предельныеразмерыземельныхучастков,втомчислеплощадь- не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3этажа;  Максимальный процентзастройкив границахземельногоучастка–70%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 1.1 | Растениеводство | Теплицы | Хозяйственные постройки, гаражислужебногоиспециальногоавтотранспорта. | Предельныеразмерыземельныхучастков,втомчислеплощадь- не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3этажа;  Максимальный процентзастройкив границахземельногоучастка–70%.  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 6.9.1 | Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| 1 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| **2.Перечень условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | | | |  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы) | Хозяйственные постройки, гаражи служебного и  специального автотранспорта | Предельныеразмерыземельныхучастков,втомчислеплощадь- не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3этажа;  Максимальный процентзастройкив границахземельногоучастка–70%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 4.6 | Общественное питание | Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 3.4 | Здравоохранение | Аптеки | устанавливаютсяст.44.10.3 настоящих Правил |
| 1.17 | Питомники | Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 6.8 | 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, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1311), [3.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1323) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

Статья 44.5. Градостроительные регламенты. Зона инженерной и транспортоной инфраструктур

И-1/1, ..., И-1/3. Зона объектов инженерного обеспечения

Зона И-1 - инженерной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования объектов инженерного обеспечения.

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **код** | **Наименование основного вида разрешённого использования**  **Земельных участков** | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование**  **Вспомогательного вида разрешённого**  **Использования объектов капитального строительства** | **Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Требования к АГО ОКС** |
| 6.7. | Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства | Не подлежат установлению | Максимальный/минимальный размер земельного участка, в том числе площадь -не подлежит ограничению;  Предельноеколичествоэтажейилипредельнаянеподлежитограничению;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 55%.  Максимальнаявысотазданиянеподлежитограничению  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; минимальный отступ от границ земельного участка 1 м, при соблюдениитребованийтехническихрегламентовпопожарнойбезопасности.   Предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков  Размеры земельных участков для станций водоочистки (в гектарах) в зависимости от их производительности, (тысяч метров кубических в сутки), следует принимать по проекту, но не более:  до 0,8 тыс.м 3/сутки - 1 гектар;  свыше 0,8 до 12 тыс. м 3/сутки - 2 гектара;  свыше 12 до 32 тыс. м 3/сутки - 3 гектара;  свыше 32 до 80 тыс. м 3/сутки - 4 гектара;  свыше 80 до 125 тыс. м 3/сутки - 6 гектаров. | Не подлежат установлению |
| 6.8. | 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 | Не подлежат установлению |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению |
| 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 4.9.1 | Объекты дорожного 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 | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 12.0. | 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 | Минимальнаяплощадьземельныхучастков–ненормируется.  Предельные размеры земельных участков: минимальная ширина проезда-4,5 м; минимальная ширина улицы – 15 м; минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер ненормируется.  Предельнаявысотасооруженийотуровняземли-5м;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 100%;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; минимальные отступы от границ земельного участка не подлежат ограничению. | Не подлежат установлению |
| 112.0.1 | Улично-дорожную сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |

I.2. Предельная (минимальная и (или) максимальная) площадь земельных участков

Размеры земельных участков для станций водоочистки (в гектарах) в зависимости от их производительности, (тысяч метров кубических в сутки), следует принимать по проекту, но не более:

до 0,8 тыс.м 3/сутки - 1 гектар;

свыше 0,8 до 12 тыс. м 3/сутки - 2 гектара;

свыше 12 до 32 тыс. м 3/сутки - 3 гектара;

свыше 32 до 80 тыс. м 3/сутки - 4 гектара;

свыше 80 до 125 тыс. м 3/сутки - 6 гектаров.

Размеры земельных участков для очистных сооружений канализации принимать:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Производительность очистных сооружений канализации, тыс. м3/ сутки | Размеры земельных участков, не более, га | | |
| Очистных сооружений | Иловых  площадок | Биологических прудов глубокой очистки сточных вод |
| До 0,7 | 0,5 | 0,2 | - |
| свыше 0,7 до 17 | 4 | 3 | 3 |
| свыше 17 до 40 | 6 | 9 | 6 |
| свыше 40 до 130 | 12 | 25 | 20 |
| свыше 130 до 175 | 14 | 30 | 30 |
| свыше 175 до 280 | 18 | 55 | - |

Теплоснабжение.

Размеры земельных участков для отдельно стоящих котельных, размещаемых в районах жилой застройки составляют:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Теплопроизводительность котельных, Гкал/ч (МВт) | Размеры земельных участков (га),котельных работающих | |
| на твердом топливе | на газо-мазутном топливе |
| до 5 | 0,7 | 0,7 |
| от 5 до 10 (от 6 до 12) | 1,0 | 1,0 |
| От 10 до 50 (от 12 до 58) | 2,0 | 1,5 |
| От 50 до 100 (от 58 до 116) | 3,0 | 2,5 |
| От 100 до 200 (от 116 до 233) | 3.7 | 3,0 |
| От 200 до 400 (от 233 до 466) | 4,3 | 3,5 |

Статья 44.6. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны

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

Рекреационные зоны выполняют, помимо рекреационных, санитарно-защитные, экологические, природоохранные и эстетические функции. На территориях рекреационных зон и особо охраняемых природных территорий не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, дачное и жилищное строительство, любые рубки лесов и зеленых насаждений, кроме рубок зеленых насаждений, ограничивающих видимость при организации дорожного движения и рубок ухода, а также хозяйственная деятельность, отрицательно влияющая на экологическую обстановку и непосредственно не связанная с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

Р-1/1, ..., Р-1/3. Зона поселковых парков

Данная зона Р-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением.

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

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-1, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется, а их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

**1.Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **код** | | **Наименование основного вида разрешённого использования**  **Земельных участков** | | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | | **Наименование**  **Вспомогательного вида разрешённого**  **Использования объектов капитального строительства** | | **Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Требования к АГО ОКС** |
| 12.0. | | Земельные участки (территории)общего пользования | | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходныхтротуароввграницахнаселенныхпунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых  полос водных объектов общегопользования,скверов,бульваров,площадей, проездов, малых архитектурныхформблагоустройства | | Хозяйственные постройки, гаражислужебногоиспециального автотранспорта. | | Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не подлежит ограничению.  Предельные размеры земельных участков: минимальная ширина проезда-4,5 м; минимальная ширина улицы – 15 м; минимальная ширинапешеходноготротуара–1,8м;максимальныйразмернеподлежит ограничению.  Предельнаявысотасооруженийотуровняземли-5м;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельного участка– 100%;  Иныепоказатели:   * максимальнаявысотаограждениямеждуземельнымиучастками,а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныеотступыотграницземельногоучастканеподлежат ограничению. | Не подлежат установлению |
| 12.0.1 | | Улично-дорожную сеть | | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; | |  | |  | Не подлежат установлению |
| 4.6. | | Общественное питание | | Объекты общественного питаниявместимостьюне более 50 мест | | Не подлежат установлению | | Минимальная/максимальная площадь земельного участка 100 кв м/не ограничена;  Предельноеколичествоэтажей3этажа;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельного участка– 40%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальнаявысотаограждениямеждуземельнымиучастками,а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальный отступ от границ земельного участка 1 м, при соблюдении требований технических регламентов по пожарной безопасности. | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 5.0 | | Отдых(рекреация) | | Обустройство мест для занятияспортом,физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдениязаприродой, пикников,охоты,рыбалкии иной деятельности; Создание и уход за парками, городскими лесами, садамиискверами,прудами,озерами,водохранилищами,пляжами,береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них | | Хозяйственные постройки, гаражислужебногоиспециального автотранспорта | | Не подлежат установлению |
| 8.3. | | Обеспечениевнутреннегоправопорядка | | Зданияисооружения для  размещенияоргановохраны правопорядка, объекты пожарной охраны | | Не подлежат установлению |
| 4.8. | | Развлечения | | Культурно-досуговые центры  Аквапарки. Танцевальныезалы.  Развлекательныепавильоны. | | Хозяйственные постройки, гаражислужебногоиспециального автотранспорта,  подземнаяавтостоянка. Кафе. Объектыторговли. | | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 5.1 | | 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 | | Хозяйственные постройки, гаражислужебногоиспециального автотранспорта | | устанавливаютсяст.44.10.7 настоящих Правил |
| 5.4 | | Причалы для маломерных судов | | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | | Не подлежат установлению | | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 6.8. | | Связь | | Объекты инженернойинфраструктуры. | | Объекты капитального строительства, технологическисвязанныесэксплуатацией объектов инженерной инфраструктуры | | Максимальный/минимальный размер земельного участка, в том числе площадь -не подлежит ограничению;  Предельноеколичествоэтажейилипредельнаянеподлежитограничению;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%.  Максимальнаявысотазданиянеподлежитограничению  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;   минимальный отступ от границ земельного участка 1 м, при соблюдениитребованийтехническихрегламентовпопожарнойбезопасности. | Не подлежат установлению |
| 1 7.5 | | Трубопроводный транспорт | | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | | Не подлежат установлению | | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| 1. **Перечень условно разрешённыхвидовиспользованияземельных участковиобъектовкапитальногостроительства:** | | | | | | | | |  |
| 1.1 | | Растениеводство | | Оранжереи | | Не подлежат установлению | | Предельные размеры земельных участков, в том числе площадь - не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3этажа;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 3.1 | | Коммунальное обслуживание | | Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы) | | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного и  специального автотранспорта | | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 4.9 | | Служебные гаражи | | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования | | Не подлежат установлению | | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |

Примечание

1. Баланс территории (от общей площади): древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы - 92 – 96%, дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки – 5%, обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 3%.

2. Автостоянки для посетителей парков следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 метров от входа и проектировать из расчета не менее 10 машиномест на 100 единовременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место:

- для легковых автомобилей - 25 квадратных метров;

- автобусов - 40 квадратных метров;

- для велосипедов - 0,9 квадратных метров.

В указанные размеры не входит площадь подъездов и разделительных полос зеленых насаждений.

3. При числе единовременных посетителей 10-50 чел/га необходимо предусматривать дорожно-тропиночную сеть для организации их движения.

4. Дорожную сеть зон рекреации (дороги, аллеи, тропы) следует трассировать по возможности с максимальным сохранением зеленых насаждений, минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к остановочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

Покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах зон рекреации следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.

Р-2/1, Р-2/2. Зона природно-ландшафтных территорий

Зона Р-2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения, использования существующего природного ландшафта, создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства зеленых насаждений, обеспечение их рационального использования.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-2 только в случае, когда части территорий общего пользования (поселковых лесов, иных территорий) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-2, 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.

**1.Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **код** | **Наименование основного вида разрешённого использования**  **Земельных участков** | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование**  **Вспомогательного вида разрешённого**  **Использования объектов капитального строительства** | **Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Требования к АГО ОКС** |
| 12.0. | Земельные участки (территории)общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходныхтротуароввграницахнаселенныхпунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых  полос водных объектов общегопользования,скверов,бульваров,площадей, проездов, малых архитектурныхформблагоустройства | Хозяйственные постройки, гаражислужебногоиспециального автотранспорта. | Минимальнаяплощадьземельныхучастков–ненормируется.  Предельные размеры земельных участков: минимальная ширина проезда-4,5 м; минимальная ширина улицы – 15 м; минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер ненормируется.  Предельнаявысотасооруженийотуровняземли-5м;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 100 %  Иныепоказатели: максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; минимальные отступы от границ земельного участка не подлежат ограничению. | Не подлежат установлению |
| 12.0.1 | Улично-дорожную сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| 9.0 | 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, оранжереи) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| 9.1 | 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 | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| 1 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| 1. **Переченьусловноразрешённыхвидовиспользованияземельных участковиобъектовкапитальногостроительства:** | | | | | |
| 5.4 | Причалы для маломерных судов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | Не подлежат установлению | Предельные размеры земельных участков, в том числе площадь - не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3этажа;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы) | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного и  специального автотранспорта | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |

Р-3/1, ..., Р-3/4. Зона баз отдыха

**1.Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **код** | **Наименование основного вида разрешённого использования**  **Земельных участков** | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование**  **Вспомогательного вида разрешённого**  **Использования объектов капитального строительства** | **Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Требования к АГО ОКС** |
| 112.0. | Земельные участки (территории)общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходныхтротуароввграницахнаселенныхпунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых  полос водных объектов общегопользования,скверов,бульваров,площадей, проездов, малых архитектурныхформблагоустройства | Хозяйственные постройки, гаражислужебногоиспециального автотранспорта. | Минимальнаяплощадьземельныхучастков–ненормируется.  Предельные размеры земельных участков: минимальная ширина проезда-4,5 м; минимальная ширина улицы – 15 м; минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер ненормируется.  Предельнаявысотасооруженийотуровняземли-5м;  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 100 %  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;   минимальные отступы от границ земельного участка не подлежат ограничению. | Не подлежат установлению |
| 112.0.1 | Улично-дорожную сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; | Не подлежат установлению |  | Не подлежат установлению |
| 5.1 | Спорт | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1.1 - 5.1.7](https://base.garant.ru/75062082/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1511) | Хозяйственные постройки административно-бытовые корпуса, гаражи, отдельно стоящие беседки и навесы, отдельно стоящие бассейны,баниисауны,душевые, надворные туалеты (при условииустройствасептика сфильтрующимколодцем), летние кухни, строения для летних театров и кинотеат- ров. | Минимальная/максимальнаяплощадьземельногоучастка - не ограничена;  Предельноеколичествоэтажей3этажа;  Максимальный процентзастройкивграницахземельногоучастка– 40%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальный отступ от границ земельного участка 1 м, при соблюдении требований технических регламентов по пожарной безопасности | устанавливаютсяст.44.10.7 настоящих Правил |
| 5.2. | Природно-  познавательныйтуризм | Рекреационно-  туристические учреждения(турбазы,базыотдыха,кемпинги, мотели, туристические гостиницы) | Хозяйственныепостройки,  гаражи, отдельно стоящие беседкиинавесы,отдельно стоящие бассейны, бани и сауны,душевые,надворные туалеты, летние кухни, строения для летних театров и кинотеатров. | Не подлежат установлению |
| 5.3. | Охотаирыбалка | Домарыболововиохотников | Не подлежат установлению | устанавливаютсяст.44.10.1 настоящих Правил |
| 5.4 | Причалы для маломерных судов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | Не подлежат установлению | Максимальный/минимальный размер земельного участка не подле жит ограничению  Предельноеколичествоэтажейнеподлежитограничению;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.  Максимальнаявысотаздания30 м  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;   минимальный отступ от границ земельного участка 1 м, при соблюдениитребованийтехническихрегламентовпопожарнойбезопасности. | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 5.5 | 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 | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| 4.8 | Развлечения | Культурно-досуговые центры Аквапарки. Танцевальныезалы.  Развлекательныепавильоны. | Хозяйственные постройки, гаражислужебногоиспециального автотранспорта,  подземнаяавтостоянка. Кафе. Объектыторговли. | Максимальный/минимальный размер земельного участка не подле жит ограничению  Предельноеколичествоэтажейнеподлежитограничению;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.  Максимальнаявысотаздания30 м  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;   минимальный отступ от границ земельного участка 1 м, при соблюдениитребованийтехническихрегламентовпопожарнойбезопасности. | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 9.2 | 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 | Хозяйственные постройки, гаражислужебногоиспециального автотранспорта,  подземнаяавтостоянка. | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 9.2.1 | 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 | устанавливаютсяст.44.10.8 настоящих Правил |
| 1 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| 1. Переченьусловноразрешённыхвидовиспользованияземельных участковиобъектовкапитальногостроительства: | | | | | |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы) | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного и  специального автотранспорта |  | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |

Статья 44.7. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования

СХ-2/1, ..., СХ-2/3. Зона сельскохозяйственного назначения

**1.Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **код** | **Наименование основного вида разрешённого использования**  **Земельных участков** | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование**  **Вспомогательного вида разрешённого**  **Использования объектов капитального строительства** | **Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Требования к АГО ОКС** |
| 1.0. | Сельскохозяйственное использование | Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.1 - 1.20](https://base.garant.ru/75062082/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1011), в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.  Здания, строения, сооружениядляхранения ипервичнойпереработки сельскохозяйственной продукции, фермы, молочно-товарные фермы,полевыестаны, машинно-тракторные станции | Хозяйственныеискладские постройки, административно-бытовые корпуса, ремонтные мастерские, мастерские по ремонту автотехники, гаражи для служебного и специального транспорта, сельскохозяйственной техники, прочие объектыкапитальногостроительства, технологически связанныеспроцессомпервичной переработки сельскохозяйственнойпродукции. | Максимальный/минимальный размер земельного участка, в том чис- ле площадь -не подлежит ограничению;  Предельноеколичествоэтажейнеподлежитограничению;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.  Максимальнаявысотаздания50м;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальный отступ от границ земельного участка 1 м, при соблюдении требований технических регламентов по пожарной безопасности. | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |
| 1.1 | Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.2 - 1.6](https://base.garant.ru/75062082/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1012) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| 1.2 | 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 | Не подлежат установлению |
| 1.3 | Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | Не подлежат установлению |
| 1.4 | Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур | Не подлежат установлению |
| 1.5 | Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур | Не подлежат установлению |
| 1.5.1 | Виноградарство | Возделывание винограда на виноградопригодных землях | Не подлежат установлению |
| 1.6 | Выращивание льна и конопли | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли | Не подлежат установлению |
| 1.7 | Животноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.8 - 1.11](https://base.garant.ru/75062082/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1018), [1.15](https://base.garant.ru/75062082/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1115), [1.19](https://base.garant.ru/75062082/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1119), [1.20](https://base.garant.ru/75062082/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1120) | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 1.8 | 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) | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 1.9 | 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) | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 1.10 | 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) | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 1.11 | 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) | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 1.12 | 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 | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 1.13 | Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 1.16 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 1.17 | 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 | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 1.18 | 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 | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |
| 1.19 | Сенокошение | Кошение трав, сбор и заготовка сена | Не полежит установлению |
| 1.20 | Выпас сельскохозяйственных животных | Выпас сельскохозяйственных животных | Не полежит установлению |
| 112.0.1 | Улично-дорожную сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не полежит установлению |
| 1 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| **2.Перечень условно разрешенных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | | | | |
| 6.8. | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения. |  |  | Не полежит установлению |
| 13.2 | Ведениесадоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](https://base.garant.ru/75062082/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1021), хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд | Хозяйственные постройки гаражи, строения для домашнихживотныхиптицы, отдельностоящиебеседкии навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенныенаприусадебных участках надворные туалеты летние кухни | Минимальная/максимальнаяплощадьземельныхучастков–400  /2500кв. м.  Предельноеколичествонадземныхэтажейзданий–3этажа(включая мансардный этаж).  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 50%.  Максимальнаявысотаздания:15метров;  Иныепоказатели: максимальная высота ограждения междуземельными участками, а такжемеждуземельнымиучасткамиитерриториямиобщегопользования: 1,8 метров; минимальныйотступсадовогодома/жилогодомаивспомогательных объектовкапитальногостроительстваотграницыстерриториямиобщего пользования – 5 метров; от границы смежных участков, предназначенныхподзастройку,–3метра(1метрдлявспомогательныхвидовиспользования). | устанавливаютсяст.44.10.1 настоящих Правил |

СХ-3/1. Зона коллективных садов

**1.Перечень основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **код** | **Наименование основного вида разрешённого использования**  **Земельных участков** | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование**  **Вспомогательного вида разрешённого**  **Использования объектов капитального строительства** | **Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Требования к АГО ОКС** |
| 1.16. | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не полежит установлению |
| 13.1 | Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | Хозяйственныепостройки, сооружения, предназначенные для хранения инвентаря. | Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 20/200кв. м.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  Минимальный отступ от жилого дома до границы, разделяющей смежные земельные участки - 1м.  Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:  Максимальное количество этажей – 1.  Максимальный % застройки в границах земельного участка: 30%  Иные показатели:  Минимальный процент озеленения земельного участка – 30%. | Не полежит установлению |
| 13.2 | Ведениесадоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](https://base.garant.ru/75062082/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1021), хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд | Хозяйственные постройки гаражи, строения для домашнихживотныхиптицы, отдельностоящиебеседкии навесы, в т.ч. предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности, отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенныенаприусадебных участках надворные туалеты летние кухни | Минимальная/максимальнаяплощадьземельныхучастков–400  /2500кв. м.  Предельноеколичествонадземныхэтажейзданий–3этажа(включая мансардный этаж).  Максимальныйпроцентзастройкивграницахземельногоучастка– 50%.  Максимальнаявысотаздания:15метров;  Иныепоказатели: максимальная высота ограждения междуземельными участками, а такжемеждуземельнымиучасткамиитерриториямиобщегопользования: 1,8 метров; минимальныйотступсадовогодома/жилогодомаивспомогательных объектовкапитальногостроительстваотграницыстерриториямиобщего пользования – 5 метров; от границы смежных участков, предназначенныхподзастройку,–3метра(1метрдлявспомогательныхвидовиспользования). | устанавливаютсяст.44.10.1 настоящих Правил |
| 112.0.1 | Улично-дорожную сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не полежит установлению |
| 1 7.5 | Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению |
| * **2.Перечень условно разрешенных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | | | | |
| 6.8. | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения. |  |  | Не полежит установлению |

Статья 44.8 градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

К зонам специального назначения относятся участки территории поселка, используемые и предназначенные для размещения кладбищ, водозаборных, очистных и иных технических сооружений, использование которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

СН-1/1, ..., СН-1/4. Зона кладбищ

Зона СН-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается только при условии проведения публичных слушаний.

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **код** | **Наименование основного вида разрешённого использования**  **Земельных участков** | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование**  **Вспомогательного вида разрешённого**  **Использования объектов капитального строительства** | **Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Требования к АГО ОКС** |
| 12.1. | Ритуальная деятельность | Бюропохоронногообслуживания. | Хозяйственные постройки, гаражи для служебного и специального транспорта. | Минимальные/максимальныеразмерыземельных участков20 квм/не ограничена;  Предельноеколичествоэтажей2этажа;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%.  Максимальнаявысотаздания10м;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальные отступы от границ земельного участка не подлежат ограничению. | Не полежит установлению |
| Предприятияпоизготовлению ритуальных принадлежностей,надгробий. |
| Доматраурныхобрядов. |
| Склепы. |
| Аптечныеучреждения. |
| Культовыеобъекты. |
| Магазиныпопродажеритуальных принадлежностей. |
|  |  |  |  |  |  |

СН-2/1. Зона полигона твердых бытовых отходов

Зона СН-2 выделена для обеспечения правовых условий использования полигона твердых бытовых отходов.

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **код** | **Наименование основного вида разрешённого использования**  **Земельных участков** | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование**  **Вспомогательного вида разрешённого**  **Использования объектов капитального строительства** | **Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Требования к АГО ОКС** |
| 12.2. | Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, | Не подлежат установлению | * Не подлежат установлению | Не полежит установлению |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы) | Хозяйственныепостройки, гаражи служебного и специального автотранспорта | Предельныеразмерыземельныхучастков,втомчислеплощадь- не подлежат ограничению;  Предельноеколичествоэтажей3этажа;  Максимальный процентзастройкив границахземельногоучастка–70%.  Максимальнаявысотаздания15м;  Иныепоказатели:   * максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров; * минимальныйотступотграницземельногоучастка1м; | устанавливаютсяст.44.10.10 настоящих Правил |

Статья 44.9 градостроительные регламенты. Прочие зоны

В-1/1, ..., В-1/7. Зона водных объектов

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **код** | **Наименование основного вида разрешённого использования**  **Земельных участков** | **Наименование основного вида разрешённого использования объектов капитального строительства** | **Наименование**  **Вспомогательного вида разрешённого**  **Использования объектов капитального строительства** | **Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | **Требования к АГО ОКС** |
| 11.1 | Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, не установлены законодательством) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не полежит установлению |
| 11.3 | Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не полежит установлению |
| 11.2 | Специальное пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам, способами, необходимыми для специального водопользовании (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод) | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | Не полежит установлению |
| 6.0 | Производственная деятельность | Производственно-лабораторные корпуса | Не подлежат установлению | Не подлежат установлению | устанавливаютсяст.44.10.11 настоящих Правил |

44.10 Требования к архитектурно-градостроительному облику объектовкапитальногостроительства

Всоответствиесо Статьей 40.1. «Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства» ГрадостроительногокодексаРоссийскойФедерациииТребованиямикархитектурно-градостроительномуобликуобъектакапитальногостроительства, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от29.05.2023№857длявидовразрешенногоиспользованиявградостроительномрегламентемогут быть установленыследующиетребования:

требованиякобъемно-пространственнымхарактеристикамобъектовкапитальногостроительства (далее– Требование№1);

требованиякархитектурно-стилистическим характеристикам объектовкапитальногостроительства (далее– Требование№2);

требования к цветовым решениямзданий, строенийисооружений(цветаиоттенки,используемыедляотделкифасадовсуказаниемпалитры)(далее–Требование

№3);

требованиякотделочными(или)строительнымматериалам,определяющиеархитектурный облик зданий, строений и сооружений (материалы для отделки фасадов)(далее– Требование№4);

требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадахи кровлях зданий, строений и сооружений (перечисление технических устройств (в томчислевентиляцииикондиционированиявоздуха,газоснабжения,освещения,связи,видеонаблюдения)иприемовулучшениядекоративныхкачествфасадовобъектовкапитальногостроительстваприразмещениитакогооборудования(далее–Требование

№5);

требования к подсветке фасадов зданий, строений и сооружений (перечислениеархитектурныхприемоввнешнегоосвещенияихфасадовицветов,атакжеоттенковтакогоосвещения суказаниемпалитры)(далее– Требование№6).

Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитальногостроительствараспространяютсяназемельныеучастки,полностьюиличастичнорасположенныевграницахтерриторий,всоответствиискартойградостроительногозонированиясустановлениемтерриторий,вграницахкоторыхпредусматриваютсятребованиякархитектурно-градостроительномуобликуобъектовкапитальногостроительства.

44.10.1 Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов

жилогоназначения

Основныепринципыформированияархитектурно-градостроительногооблика объектов.

Проектирование объектов капитального строительства жилого назначения вести собеспечением принципов сомасштабности, ансамблевости и гармонии. В архитектурныхрешенияхвходныхгрупппредусматриватьиндивидуализацию,выявлениеиразделениепо функциональному назначению входных групп для жильцов/посетителей/работников, атакжетехнических, эвакуационныхвыходов.

Архитектурно-градостроительныйобликобъектанеобходимоформироватьсучетомобеспеченияинтеграцииобъектавсложившуюсяградостроительнуюситуацию (необходимо учитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающейзастройки и ландшафта, избегать значительного диссонанса, обязательно обосновыватьрешения).

Вкачествестроительныхматериаловдолжныиспользоватьсядолговечные,износостойкие,ремонтопригодныематериалы.

Материалы,рекомендуемыедляприменениявотделке(финишныематериалы):

кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля,мембрана,засыпкасфиксацией,сланцеваякровля,песчано-цементнаячерепица,керамическая черепица, бетонная и керамическая плитка, природный камень (гранит илианалог),озелененнаякровля,светопрозрачныеконструкцииидругиеизносостойкиематериалы(включаяматериалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

цоколь:природныйкамень(гранитилианалог),клинкерныйкирпич,керамогранит(толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другиеизносостойкиематериалы;

стены:облицовочныйполнотелыйкирпич(клинкерный,керамический),железобетонныестеновыепанели,облицовочныенавесныеконструкции.Втомчислеподшивканависающихчастей,(керамогранит(толщинанеменее10мм),композит,архитектурныйбетон,натуральныйкамень,металлокассеты,втомчислепрофилированные, аквапанель, HPL-панель, линеарная панель) и другие износостойкиематериалы;

входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применениемалюминиевогои/илистальногопрофилясостеклопакетом(остеклениенеменее60%дверногополотнавсоставевитражныхконструкций);материалыпримыканияксветопрозрачнымконструкциямдолжныбытьвыполненыиздолговечныхивандалостойкихматериалов;

декоративныеэлементы:гипс,стеклофибробетон,природныйкамень(гранитили аналог), металл идругиеизносостойкиематериалы;

материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладногоискусствапаннодолжнысоответствоватьтребованиямдолговечности,ремонтопригодности,экономичностивэксплуатации.

Требованиякобъемно-пространственнымхарактеристикамобъектовкапитальногостроительства(архитектурныерешенияобъектовкапитальногостроительства,определяющиеихразмер,форму,функциональноеназначениеиместоположениевграницах земельного участка).

Размещение объектов капитального строительства (далее – объект) в границахземельного участка должно производиться с учетом реализации требований нормативовградостроительного проектирования Веселовского,атакжеправилблагоустройства территории муниципального образования в частинормируемогокомплексаэлементовблагоустройстваи парковочных мест.

Требованиякобъемно-пространственнымхарактеристикамвчастиместоположенияобъекта(объектов):

возможностьразмещениятехнологическинеобходимойинфраструктурыдляэксплуатации данных объектов (проезды, разворотные площадки, парковочные места ит.д.)вграницахземельногоучасткаиприлегающихкнемутерриториях;

обеспечениенормируемогоколичестваместдляхраненияавтомобилей,вт.ч.длямаломобильных групп населения,посетителей,работниковиспециальных служб;

формированиедворовойтерриториижилойзастройкинепосредственноукаждогожилогодома,котораядолжнавключатьвсебянормируемый(обязательный)комплексэлементовблагоустройства.Возможноформированиегруппы(комплекса)жилых домов, объединенных общей дворовой территорией с обеспечением потребностинормируемого(обязательного)комплексаэлементамиблагоустройства;

приблагоустройстветерриторий:

а) устройство территории многоквартирного дома (группы домов), примыкающей кжилымзданиям,планируемойкпреимущественному пользованию,ипредназначеннойдляобеспечениябытовыхнуждидосугажителейдома(группыдомов)бездоступаавтомобилей(заисключением:экстренныхслужб,подъездпократчайшемупутитранспортных средств, подвозящих, кратковременная высадка пассажиров и выгрузка илипогрузкавещей);

б)приподготовкепроектныхрешенийобъектовпешеходнойинфраструктурыпредусматриватьусловия безопасногоикомфортного передвижениядля МГН;

в) новые пешеходные коммуникации должны проектироваться непрерывными сорганизациейпешеходныхпереходоввместахпересеченияспроезжейчастью,безтупиковипримыкать ксуществующимпешеходнымкоммуникацияммуниципальногообразования;недопускаетсяпроектированиепланировочнойорганизацииземельныхучастков, при которой движение пешеходов осуществляется по проезжей части, местамстоянки (остановки, парковки);

г)выполнитьвсеплощадки(детскиеигровые,спортивные,площадкиотдыхавзрослогонаселения,площадкивыгуласобак,парковки,контейнерныеплощадкиидругие) в одном уровне с пешеходными подходами к ним (тротуаром, дорожкой), безперепадавысот ибезинженерных колодцев;

д)предусмотретьнормируемый(обязательный)комплексэлементовблагоустройства:

проездыхозяйственные,дляпосадкиивысадкипассажиров,дляавтомобилейскорой помощи,пожарных, аварийныхслужб;

пешеходныекоммуникации сшириной неменее2м;

детскуюплощадку;

физкультурную(спортивную)площадку;

площадкуотдыха;

контейнернуюплощадку;

площадкуавтостоянки;

элементыозеленения(газон,деревья,кустарники,устройствадляоформленияозеленения);

домовой знак;

оборудованныеместадляразмещениякондиционеров;

урны.

Требованиякобъемно-пространственнымиархитектурнымрешениямобъекта(объектов):

требованиякобъемно-пространственнымиархитектурнымрешениямвходных

групп:

а)длязданийспротяженностьюфасадовболее50м.должныбытьорганизованы

сквозные (проходные) подъезды (входы в жилую часть), предусматривающиевозможностьвходаивыхода,как наулицу,таки напридомовую территорию;

б)входывжилуючасть,атакжепомещенияобщественногоназначениядолжны

быть:

раздельными,

организованысуровня земли/водномуровнесприлегающимтвердымпокрытием

сучетомсоздания«безбарьернойсреды»;

выполненысучетомтребованийдоступностиибезопасностидлямаломобильныхгрупп,необходимо предусмотретьотсутствиеступеней,пандусов;

в)входвпомещенияобщественногоназначениядолженбытьнезависимотвходавжилуючасть;

г)предусмотретьустройствокозырьков(навесов)надкаждымвходомвцеляхзащитыот атмосферныхосадков;

д)входныеплощадкивходоввподъездымногоквартирныхжилыхдомовдолжныбытьблагоустроеныэлементами озеленения, скамьями для отдыха,урнами;

Устройствомусоропроводовнедопускается;

Требованиякобъемно-пространственнымиархитектурнымрешениямнежилыхпомещений первого этажа:

а)высотанежилыхпервыхэтажейжилыхзданийдолжнабытьнеменее4,2м.,адлявысотныхградостроительных комплексов–неменее6 м.;

б) входная группа в помещения общественного назначения должна бытьоборудованатамбуромсучетомМГН;

в)нежилыепомещенияобщественногоназначениядолжныбытьоборудованысанитарнымиузламисучетомМГН;

3.Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамобъектовкапитального строительства (характеристики элементов фасадов, а также элементовиныхнаружныхчастейобъектовкапитальногостроительстваииххарактеристик).

Приформированиивнешнегообликазданийруководствоватьсяпринципамисомасштабности,ансамблевостиигармонии,предусмотрев:

интеграциювсложившуюсяградостроительнуюситуацию(необходимоучитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки иландшафта,избегатьзначительногодиссонанса,обязательнообосновыватьрешения);

выявлениефункциональногоназначенияпроектируемогоздания;

взаимную увязку и обоснование планировочных, объемно-пространственных ифасадныхрешений.

Архитектурныйобликобъектадолженбытьподчиненединомустилистическому решению. Дизайн отдельных элементов должен подчиняться единомустилювсегообъекта. Решения должныиметьобоснование.

Требования к размещению, типоразмерам и стилистическим характеристикамсветопрозрачныхконструкций:

размещениесветопрозрачныхконструкций(оконныепроемы,витражи)нафасадедолжнобытьобусловленопланировочными и композиционными решениями;

типоразмер светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) следуетпринимать, исходя из функционального назначения помещений, указанных на поэтажныхпланах;

недопустимо подчинение размещения оконных проемов только планировочнымрешениямбезобоснованияобщейкомпозициифасада,учетатектоникиздания;

процент остекления, габариты оконных проемов нежилых помещений первыхэтажей должны быть больше процента остекления, габаритов оконных проемов жилойчасти здания;

предусматриватьостеклениебалконов/лоджий;

остеклениебалконов/лоджийвозможнонепредусматривать:

для балконов французских и балконов, имеющих вынесенную площадку глубинойне более 50 см. от края ограждения балкона до плоскости наружной стены дома в местепримыкания;

когдаконструкции,пропорциии/илиматериалыограждениябалконанепозволяют остеклить его после завершения строительства и расположенные на фасадебалконы не предусматривают несущих конструкций, стоящих в вертикальном створе другс другом на соседних этажах, при этом застройщик обязан указывать в документации наобъектстроительствананевозможностьизапретизмененияфасада,вчастности,остеклениябалкона/лоджиисиламибудущих владельцев.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамвходныхгрупп:

В архитектурных решениях входных групп предусматривать индивидуализацию,выявлениеиразделениепофункциональномуназначениювходныхгруппдляжильцов/посетителей/работников,атакжетехнических, эвакуационныхвыходов.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамсистемынавигации:

необходимо формировать комплексную систему навигации и информационногообеспечениясучетоммасштабаикачествашрифтовыхкомпозиций,элементовинфографики,элементовосвещения,атакжеместихразмещениявобоснованнойвзаимоувязкесобщимстилистическимикомпозиционнымрешениемфасадовздания;

необходимопредусматривать:

а)местадляразмещениярекламно-информационныхконструкцийнафасадахвуровненежилыхпомещений;

б)информационно-навигационноеоформлениевходавжилуюиобщественные

части;

в)информационныетабличкисномерамиподъездов,номерамивсехквартирв

подъезде, а также таблички, дублирующие информацию информационных табличек накаждомподъезде.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамэлементовблагоустройства:

элементыблагоустройстватерритории(ограждение,уличнаямебельит.д.)должны быть выполнены в обоснованной увязке с общим стилистическим и цветовымрешениемобъекта.

4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства(цветаиоттенки,используемыедляотделкифасадов суказаниемпалитры).

Цветовыерешениявнешнейотделкифасадовобъектовдолжнысоответствоватьтребованиям,установленнымвправилахблагоустройстватерриториимуниципальногообразования.

Общиетребованиякцветовымрешениям:

цветовое решение должно быть обосновано и выполнено во взаимной увязке скомпозиционными решениями здания,тектоникой объема,оконнымипроемами;

приразработкецветовых решенийнеобходимо:

а) избегать соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1; должен быть основной,базовый цвет идополнительные, акцентныецвета;

б)руководствоватьсяпринципомгармоничногосочетаниясокружающейзастройкойтерритории;

в) исключить случайное использование цвета; учитывать, что цветовые акцентывыявляютобъемно-пластическиесвойстваобъектов;

г)привыборецветовыхрешенийоконных,витражных,дверныхпереплетовиспользовать белый цвет (RAL 9010, 9016, 9003, 9001 или аналог) только в случае егообоснованияархитектурно-художественнымрешением.

При выборе базового цвета отдавать преимущество натуральным оттенкам ицветам.Привыборедополнительныхиакцентныхцветовнеобходимообеспечитьихгармоничноесочетаниесбазовымцветом.

Вкачествебазовогоцветанедопускаетсяприменятьоттенкиоткрытойиагрессивнойцветовойгаммы,которыебудутдоминироватьиразрушатьобщуюкомпозициюобъема.

Привыборецветовыхрешений,необходимоучитывать,чтоприиспользованиитехнологииоштукатуриваниявозможно использованиетолькосветлых,разбеленных,натуральныхоттенковицветов,вцеляхпредупреждениявыгораниявпроцессеэксплуатации.Возможноприменениебелого, бежевогои светло-серогоцвета.

Приразработкесистемынавигацииирекламно-информационногообеспеченияучитывать общую цветовую палитрупроекта.

Исключитьвизуальноевосприятиекрепежныхизделий;выполнятькрепежныеизделия сучетомцветаосновныхэлементов.

При использовании двух и более цветов штукатурки обеспечивать их стыковку вразных (смещенных друг относительно друга) плоскостях с перепадом или разрывом неменее20 мм.

При объемно-планировочном решении здания, предусматривающем устройстворазновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащейкровлинеобходимовыполнятьпроработкуеецветовогорешения,предусмотревприменение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учётом визуального восприятиякровли.

5.Требованиякотделочными(или)строительнымматериаламобъектовкапитальногостроительства(материалыдляотделки фасадов).

Общиетребованияк отделочными (или)строительнымматериалам:

применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы(учитыватьдальнейшую эксплуатацию);

выполнятьпервыеэтажиицокольизустойчивыхкатмосфернымявлениям,вандалостойкихивизуальнопривлекательныхматериалов;

предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетомархитектурныхрешенийи габаритовдверных и оконныхпроемов.

Материалыдляприменениявотделке(финишныематериалы):

кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля,мембрана,засыпкасфиксацией,сланцеваякровля,песчано-цементнаячерепица,керамическая черепица, бетонная и керамическая плитка, природный камень (гранит илианалог),озелененнаякровля,светопрозрачныеконструкцииидругиеизносостойкиематериалы(включаяматериалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

цоколь:природныйкамень(гранитилианалог),клинкерныйкирпич,керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другиеизносостойкиематериалы;

стены:облицовочныйполнотелыйкирпич(клинкерный,керамический),железобетонныестеновыепанели,облицовочныенавесныеконструкции.Втомчислеподшивканависающихчастей,(керамогранит(толщинанеменее10мм),композит,архитектурныйбетон,натуральныйкамень,металлокассеты,втомчислепрофилированные,аквапанель, HPL-панель, линеарная панель) и другие износостойкиематериалы;

входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применениемалюминиевогои/илистальногопрофилясостеклопакетом(остеклениенеменее60%дверногополотнавсоставевитражныхконструкций);материалыпримыканияксветопрозрачнымконструкциямдолжныбытьвыполненыиздолговечныхивандалостойкихматериалов;

закрытиенижнейчасти(метровойзоны)балкона/лоджииприсплошномостеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративнаярешетка,материалосновной поверхностифасадаи другиеизносостойкиематериалы;

декоративныеэлементы:гипс,стеклофибробетон,природныйкамень(гранитили аналог), металл идругиеизносостойкиематериалы;

материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладногоискусствапаннодолжнысоответствоватьтребованиямдолговечности,ремонтопригодности,экономичностивэксплуатации.

Приотделкефасадовнедопускается:

применение керамогранита с креплением на видимых клямерах в отделкефасадовпервыхивторыхэтажей;

опираниефасаданавесного,оштукатуренного,фиброцементного,алюмокомпозитногобез устройства цоколя на отметке земли; необходимо исключитьпримыканиеэлементовотделкикуровню грунта(отмостки);

использованиесэндвич-панелейсоткрытымтипомкрепления(визуальнозаметныесоединенияпанелей,видимыекрепежныеэлементы(винты,дюбели,заклепки);

сопряжениеводнойплоскостиповерхностейсразличнымиотделочнымиматериалами безраскреповки(заисключениеммозаичныхпанно).

Запрещенные для применения в отделке (финишные материалы) материалы:а)бетонныеблокибезфинишнойотделки;

б)фасад:сотовыйилипрофилированныйполикарбонат,профлист,металлическийи пластиковый сайдинг, цветная и тонирующая самоклеющаяся пленка, сэндвич-панель соткрытымтипомкрепления;

в) цоколь: фиброцементные панели, металлокассеты, сэндвич-панели, профлист,вентфасад соблицовкойкерамогранитомилиплиткой;

г)первыйэтаж,входныегруппы,витражныеконструкции:поливинилхлорид(ПВХ).

Нерекомендуетсявоблицовкефасадаиспользованиетехнологииоштукатуривания.Вслучаеееиспользованиярекомендуетсяприменениетолькоштукатурки,окрашеннойвмассе,приэтомобщаяплощадьоштукатуренныхповерхностейнеможет бытьболее50%отобщейплощадиповерхностей здания.

Допускаетсяприменениештукатурныхфасадовсосрокомдальнейшейэксплуатации безпотерикачестванеменее15лет.

Требования к размещению технического и инженерного оборудования нафасадахикровляхобъектовкапитальногостроительства(перечислениетехническихустройств(втомчислевентиляцииикондиционированиявоздуха,газоснабжения,освещения,связи,видеонаблюдения)иприемовулучшениядекоративныхкачествфасадовобъектовкапитальногостроительстваприразмещениитакого оборудования.

При размещении всех видов инженерных систем на визуально воспринимаемыхповерхностях фасадов здания и кровле необходимо предусматривать мероприятия по ихвизуальномусокрытию и гармоничнойинтеграции вобщееархитектурноерешение.

Исключить размещение инженерного оборудования на декоративных элементахздания.

Для всех помещений общественного и жилого назначения предусмотретьобустройство специальных архитектурных элементов (мест размещения) для наружныхблоковкондиционеров(ниши,наружныекорзинысдекоративнымиэкранами)безвыведенияэлементовэлектрооборудованиянанаружныеплоскостистен(отсутствиесопровождающей проводки на плоскости фасадов). Для помещений жилого назначения израсчета не менее 2-х мест размещения для двухкомнатных квартир, ориентированных надвесторонысветаитрехкомнатныхквартир,придальнейшемувеличенииколичестважилыхпомещений(комнат)количествоместразмещениятакжепропорциональноувеличивается.

Размещение наружных блоков кондиционеров на балконах/лоджиях квартир недопускаетсябезвыделениянавсювысотуэтажа/помещениятехническойзоны,отделеннойперегородкой, стенойот балкона/лоджии квартиры.

Приустройствекозырьков(навесов)сконструктивнымиэлементамипредусмотреть организованный отвод поверхностных стоков, за исключением стеклянныхкозырьков(навесов)вантового изажимного типа.

Отвод ливневых и талых вод выполнять через систему внутренних водостоков.Неорганизованный водоотвод недопускается.

Требованиякподсветкефасадовобъектовкапитальногостроительства(перечисление архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, атакжеоттенковтакого освещениясуказаниемпалитры).

Приформированиивнешнегообликазданийсэлементамидекоративногоосвещения,необходимо предусмотреть:

а) освещение входных групп жилой и общественной части (фасадные светильники);б)освещениедомовыхзнаковвтемноевремясуток;

в)размещениеархитектурно-художественногоосвещениянафасадахзданий,визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог (если предусмотрено техническимзаданием).

Статья 44.10.2 Требования к архитектурно-градостроительному облику объектовсоциальногообслуживания

1.Основныепринципыформированияархитектурно-градостроительногооблика объектов.

Приформированиивнешнегообликазданийруководствоватьсяпринципамисомасштабности,ансамблевостиигармонии,обеспечиваяинтеграциювсложившуюсяградостроительнуюситуацию(необходимоучитыватьхарактер,структуруистилистическиеособенностиокружающейзастройкииландшафта,избегатьзначительногодиссонанса, обязательно обосновыватьрешения).

Общиетребованиякотделочными (или)строительнымматериалам:

применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы(учитыватьдальнейшую эксплуатацию);

выполнятьпервыеэтажиицокольизустойчивыхкатмосфернымявлениям,вандалостойкихивизуальнопривлекательныхматериалов;

предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетомархитектурныхрешенийи габаритовдверных и оконныхпроемов.

Материалыдляприменениявотделке(финишныематериалы):

кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля,мембрана,засыпкасфиксацией,сланцеваякровля,песчано-цементнаячерепица,керамическая черепица, бетонная и керамическая плитка, природный камень (гранит илианалог),озелененнаякровля,светопрозрачныеконструкцииидругиеизносостойкиематериалы(включаяматериалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

цоколь:природныйкамень(гранитилианалог),клинкерныйкирпич,керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другиеизносостойкиематериалы;

стены:облицовочныйполнотелыйкирпич(клинкерный,керамический),железобетонныестеновыепанели,облицовочныенавесныеконструкции.Втомчислеподшивканависающихчастей,(керамогранит(толщинанеменее10мм),композит,архитектурныйбетон,природныйкамень(гранитилианалог),металлокассеты,втомчислепрофилированные,аквапанель,HPL-панель,линеарнаяпанель)идругиеизносостойкиематериалы;

входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применениемалюминиевогои/илистальногопрофилясостеклопакетом(остеклениенеменее60%дверногополотнавсоставевитражныхконструкций);материалыпримыканияксветопрозрачнымконструкциямдолжныбытьвыполненыиздолговечныхивандалостойкихматериалов;

закрытиенижнейчасти(метровойзоны)балкона/лоджииприсплошномостеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративнаярешетка,материалосновной поверхностифасадаи другиеизносостойкиематериалы;

декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень, металл идругиеизносостойкиематериалы;

материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладногоискусствапаннодолжнысоответствоватьтребованиямдолговечности,ремонтопригодности,экономичностивэксплуатации.

2.Требованиякобъемно-пространственнымхарактеристикамобъектовкапитальногостроительства(архитектурныерешенияобъектовкапитальногостроительства,определяющиеихразмер,форму,функциональноеназначениеиместоположениевграницах земельного участка).

Размещение объектов капитального строительства (далее – объект) в границахземельного участка должно производиться с учетом реализации требований нормативовградостроительного проектирования Веселовского,атакжеправилблагоустройства территории муниципального образования в частинормируемогокомплексаэлементовблагоустройстваи парковочных мест.

Требованияк объемно-пространственнымиархитектурнымрешениям:

1)требованиякобъемно-пространственнымиархитектурнымрешениямвходных

групп:

а)основнойвход(входы)взданиедолженбытьорганизовансуровняземли/в

одномуровнесприлегающимтвердымпокрытиемсучетомсоздания«безбарьернойсреды»;

б)взонеосновноговходанеобходимопредусмотретьотсутствиеступеней,пандусов,препятствующихдоступности и безопасности длямаломобильных групп;

в) главный вход в здание необходимо выявить (акцентировать), второстепенныевходы(служебные, технические, эвакуационные)-нивелировать;

г)предусмотретьустройствокозырьков(навесов)надкаждымвходомвцеляхзащитыот атмосферныхосадков;

д) при устройстве козырьков (навесов) использовать безопорные конструкции, вслучае обоснованной необходимости наличия опорных элементов в зоне главного входа(под козырьком (навесом)), предусмотреть их по массе соотносимыми нависающими надними объему,атакжечетноеколичествоопорныхэлементов;

е)предусмотретьинформационно-навигационноеоформлениевхода.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамобъектовкапитального строительства (характеристики элементов фасадов, а также элементовиныхнаружныхчастейобъектовкапитальногостроительстваииххарактеристик).

Приформированиивнешнегообликазданийруководствоватьсяпринципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, предусмотрев:

интеграциювсложившуюсяградостроительнуюситуацию(необходимоучитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки иландшафта,избегатьзначительногодиссонанса,обязательнообосновыватьрешения);

выявлениефункциональногоназначенияпроектируемогоздания;

взаимную увязку и обоснование планировочных, объемно-пространственных ифасадныхрешений.

Архитектурныйобликобъектадолженбытьподчиненединомустилистическому решению. Дизайн отдельных элементов должен подчиняться единомустилювсегообъекта. Решения должныиметьобоснование.

Требования к размещению, типоразмерам и стилистическим характеристикамсветопрозрачныхконструкций:

размещениесветопрозрачныхконструкций(оконныепроемы,витражи)нафасадедолжнобытьобусловленопланировочными и композиционными решениями;

типоразмер светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) следуетпринимать, исходя из функционального назначения помещений, указанных на поэтажныхпланах;

недопустимо подчинение размещения оконных проемов только планировочнымрешениямбезобоснованияобщейкомпозициифасада,учетатектоникиздания;

исключениеиспользованиятипологическихприемов,характерныхдляжилищногостроительства.

Воформлениифасадовмогутбытьиспользованыпроизведениямонументальногоидекоративно-прикладногоискусства.

Возможноприменениеархитектурныхприемов,предназначенныхдлявизуальноговыделенияотдельныхфрагментовздания–этомогутбытьоконныеилидверныепроёмы, арки,межоконныепроёмы, колонны,стеновыеплоскостиит.д.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамвходных групп:

козырек (навес) главного входа должен визуально отличаться от второстепенныхвходов,приэтомдолженподчиняться единомустилюобъекта;

устройство козырьков (навесов) над всеми входными группами должно бытьвыполненос учетомстилистической взаимоувязкисфасадными решениями.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамэлементовблагоустройства:

элементыблагоустройстватерритории(ограждение,уличнаямебельит.д.)должны быть выполнены в увязке с общим стилистическим и колористическим решениемобъекта.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамсистемынавигации:

необходимо формировать комплексную систему навигации и информационногообеспечениясучетоммасштабаикачествашрифтовыхкомпозиций,элементовинфографики, а также мест их размещения во взаимоувязке с общим стилистическим икомпозиционнымрешениемфасадовздания;

масштабшрифтовойкомпозициисназваниемобъектадолженучитыватьвизуальное восприятие со стороны основного пешеходного потока посетителей, а такжеавтомобильных дорог. Возможны различные варианты размещения композиции (кровля,козырек главного входа, отдельно стоящая стелаит.п.);

приразработкесистемынавигациинеобходимоучитыватьтребованияиметодические рекомендации к внешнему и внутреннему облику объектов, утвержденныеуполномоченными органамиисполнительной властиВеселовского района.

4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства(цветаиоттенки,используемыедляотделкифасадовсуказаниемпалитры).

Цветовыерешениявнешнейотделкифасадовобъектовдолжнысоответствоватьтребованиям,установленнымвправилахблагоустройстватерриториимуниципальногообразования.

Общиетребованиякцветовымрешениям:

цветовое решение должно быть обосновано и выполнено во взаимной увязке скомпозиционными решениями здания,тектоникой объема,оконнымипроемами;

приразработкецветовых решенийнеобходимо:

а) избегать соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1; должен быть основной,базовый цвет идополнительные, акцентныецвета;

б)руководствоватьсяпринципомгармоничногосочетаниясокружающейзастройкойтерритории;

в) исключить случайное использование цвета; учитывать, что цветовые акцентывыявляютобъемно-пластическиесвойстваобъектов;

г)привыборецветовыхрешенийоконных,витражных,дверныхпереплетовиспользовать белый цвет (RAL 9010, 9016, 9003, 9001 или аналог) только в случае егообоснованияархитектурно-художественнымрешением.

При выборе базового цвета отдавать преимущество натуральным оттенкам ицветам.Привыборедополнительныхиакцентныхцветовнеобходимообеспечитьихгармоничноесочетаниесбазовымцветом.

Вкачествебазовогоцветанедопускаетсяприменятьоттенкиоткрытойиагрессивнойцветовойгаммы,которыебудутдоминироватьиразрушатьобщуюкомпозициюобъема.

Привыборецветовыхрешений,необходимоучитывать,чтоприиспользованиитехнологииоштукатуриваниявозможно использованиетолькосветлых,разбеленных,натуральныхоттенковицветов,вцеляхпредупреждениявыгораниявпроцессеэксплуатации.Возможноприменениебелого, бежевогои светло-серогоцвета.

Приразработкесистемынавигацииирекламно-информационногообеспеченияучитывать общую цветовую палитрупроекта.

Исключитьвизуальноевосприятиекрепежныхизделий;выполнятькрепежныеизделия сучетомцветаосновныхэлементов.

При использовании двух и более цветов штукатурки обеспечивать их стыковку вразных (смещенных друг относительно друга) плоскостях с перепадом или разрывом неменее20 мм.

При объемно-планировочном решении здания, предусматривающем устройстворазновысотныхчастейзданиясразностьювысотболееодногоэтажа,длянижележащейкровлинеобходимовыполнятьпроработкуеецветовогорешения,предусмотревприменение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учётом визуального восприятиякровли изоконмногоэтажныхзданий.

Приразработкецветовыхрешенийнеобходимоучитыватьтребованияиметодические рекомендации к внешнему и внутреннему облику объектов, утвержденныеуполномоченными органамиисполнительной властиВеселовского района.

5.Требованиякотделочными(или)строительнымматериаламобъектовкапитальногостроительства(материалыдляотделки фасадов).

Общиетребованиякотделочными (или)строительнымматериалам:

применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы(учитыватьдальнейшую эксплуатацию);

выполнятьпервыеэтажиицокольизустойчивыхкатмосфернымявлениям,вандалостойкихивизуальнопривлекательных материалов;

предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетомархитектурныхрешенийи габаритовдверных и оконныхпроемов.

Материалыдляприменениявотделке(финишныематериалы):

кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля,мембрана,засыпкасфиксацией,сланцеваякровля,песчано-цементнаячерепица,керамическая черепица, бетонная и керамическая плитка, природный камень (гранит илианалог),озелененнаякровля,светопрозрачныеконструкцииидругиеизносостойкиематериалы(включаяматериалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

цоколь:природныйкамень(гранитилианалог),клинкерныйкирпич,керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другиеизносостойкиематериалы;

стены:облицовочныйполнотелыйкирпич(клинкерный,керамический),железобетонныестеновыепанели,облицовочныенавесныеконструкции.Втомчислеподшивканависающихчастей,(керамогранит(толщинанеменее10мм),композит,архитектурныйбетон,природныйкамень(гранитилианалог),металлокассеты,втомчислепрофилированные,аквапанель,HPL-панель,линеарнаяпанель)идругиеизносостойкиематериалы;

входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применениемалюминиевогои/илистальногопрофилясостеклопакетом(остеклениенеменее60%дверногополотнавсоставевитражныхконструкций);материалыпримыканияксветопрозрачнымконструкциямдолжныбытьвыполненыиздолговечныхивандалостойкихматериалов;

закрытиенижнейчасти(метровойзоны)балкона/лоджииприсплошномостеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративнаярешетка,материалосновной поверхностифасадаи другиеизносостойкиематериалы;

декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень, металл идругиеизносостойкиематериалы;

материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладногоискусствапаннодолжнысоответствоватьтребованиямдолговечности,ремонтопригодности,экономичностивэксплуатации.

Приотделкефасадовнедопускается:

применение керамогранита с креплением на видимых клямерах в отделкефасадовпервыхивторыхэтажей;

опираниефасаданавесного,оштукатуренного,фиброцементного,алюмокомпозитногобез устройства цоколя на отметке земли; необходимо исключитьпримыканиеэлементовотделкикуровню грунта(отмостки);

использованиесэндвич-панелейсоткрытымтипомкрепления(визуальнозаметныесоединенияпанелей,видимыекрепежныеэлементы(винты,дюбели,заклепки);

сопряжениеводнойплоскостиповерхностейсразличнымиотделочнымиматериалами безраскреповки(заисключениеммозаичныхпанно).

Запрещенные для применения в отделке (финишные материалы) материалы:а)бетонныеблокибезфинишнойотделки;

б)фасад:сотовыйилипрофилированныйполикарбонат,профлист,металлическийи пластиковый сайдинг, цветная и тонирующая самоклеющаяся пленка, сэндвич-панель соткрытымтипомкрепления;

в) цоколь: фиброцементные панели, металлокассеты, сэндвич-панели, профлист,вентфасад соблицовкойкерамогранитомилиплиткой;

г)первыйэтаж,входныегруппы,витражныеконструкции:поливинилхлорид(ПВХ).

Нерекомендуетсявоблицовкефасадаиспользованиетехнологииоштукатуривания.Вслучаеееиспользованиярекомендуетсяприменениетолькоштукатурки,окрашеннойвмассе,приэтомобщаяплощадьоштукатуренныхповерхностейнеможет бытьболее50%отобщейплощадиповерхностей здания.

Допускаетсяприменениештукатурныхфасадовсосрокомдальнейшейэксплуатации безпотерикачестванеменее15лет.

6. Требования к размещению технического и инженерного оборудования нафасадахикровляхобъектовкапитальногостроительства(перечислениетехническихустройств(втомчислевентиляцииикондиционированиявоздуха,газоснабжения,освещения,связи,видеонаблюдения)иприемовулучшениядекоративныхкачествфасадовобъектовкапитальногостроительстваприразмещениитакого оборудования.

При размещении всех видов инженерных систем на визуально воспринимаемыхповерхностях фасадов (в том числе на кровле) объектов нежилого назначения необходимопредлагать мероприятия по их визуальному сокрытию и гармоничной интеграции в общийобъемздания.

Исключить размещение инженерного оборудования на декоративных элементахздания.

Предусмотретьобустройствоспециальныхархитектурныхэлементов(местразмещения) длянаружныхблоковкондиционеров(ниши,наружныекорзинысдекоративными экранами) без выведения элементов электрооборудования на наружныеплоскости стен (отсутствиесопровождающей проводкинаплоскостифасадов).

Дляпрокладкикоммуникацийкнаружнымблокамкондиционеровпредусмотретьвнаружныхстенахустройствогильзсзаполнениемнегорючейтеплоизоляцией с нормативным уклоном в сторону фасада и установкой декоративныхзаглушек сдвухсторон.

При устройстве открытой водосточной системы на фасаде и козырьках (навесах),предусмотретьскрытыйотводповерхностныхстоковилиихинтеграциювобщеестилистическоерешение.

7.Требованиякподсветкефасадовобъектовкапитальногостроительства(перечисление архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, атакжеоттенковтакого освещениясуказаниемпалитры).

1.Приформированиивнешнегообликазданийсэлементамидекоративногоосвещения,необходимо предусмотреть:

а) освещение входной группы (фасадные светильники);б)освещениедомовыхзнаковвтемноевремясуток;

в)размещениеархитектурно-художественногоосвещениянафасадахзданий,визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог (если предусмотрено техническимзаданием).

Статья 44.10.3 Требования к архитектурно-градостроительному облику объектовздравоохранения

1.Основныепринципыформированияархитектурно-градостроительногооблика объектов.

Приформированиивнешнегообликазданийруководствоватьсяпринципамисомасштабности,ансамблевостиигармонии,обеспечиваяинтеграциювсложившуюсяградостроительнуюситуацию(необходимоучитыватьхарактер,структуруистилистическиеособенностиокружающейзастройкииландшафта,избегатьзначительногодиссонанса, обязательно обосновыватьрешения).

Общиетребованиякотделочными (или)строительнымматериалам:

применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы(учитыватьдальнейшую эксплуатацию);

выполнятьпервыеэтажиицокольизустойчивыхкатмосфернымявлениям,вандалостойкихивизуальнопривлекательныхматериалов;

предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетомархитектурныхрешенийи габаритовдверных и оконныхпроемов.

Материалыдляприменениявотделке(финишныематериалы):

кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля,мембрана,засыпкасфиксацией,сланцеваякровля,песчано-цементнаячерепица,керамическая черепица, бетонная и керамическая плитка, природный камень (гранит илианалог),озелененнаякровля,светопрозрачныеконструкцииидругиеизносостойкиематериалы(включаяматериалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

цоколь:природныйкамень(гранитилианалог),клинкерныйкирпич,керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другиеизносостойкиематериалы;

стены:облицовочныйполнотелыйкирпич(клинкерный,керамический),железобетонныестеновыепанели,облицовочныенавесныеконструкции.Втомчислеподшивканависающихчастей,(керамогранит(толщинанеменее10мм),композит,архитектурныйбетон,природныйкамень(гранитилианалог),металлокассеты,втомчислепрофилированные,аквапанель,HPL-панель,линеарнаяпанель)идругиеизносостойкиематериалы;

входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применениемалюминиевогои/илистальногопрофилясостеклопакетом(остеклениенеменее60%дверногополотнавсоставевитражныхконструкций);материалыпримыканияксветопрозрачнымконструкциямдолжныбытьвыполненыиздолговечныхивандалостойкихматериалов;

закрытиенижнейчасти(метровойзоны)балкона/лоджииприсплошномостеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративнаярешетка,материалосновной поверхностифасадаи другиеизносостойкиематериалы;

декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень, металл идругиеизносостойкиематериалы;

материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладногоискусствапаннодолжнысоответствоватьтребованиямдолговечности,ремонтопригодности,экономичностивэксплуатации.

2.Требованиякобъемно-пространственнымхарактеристикамобъектовкапитальногостроительства(архитектурныерешенияобъектовкапитальногостроительства,определяющиеихразмер,форму,функциональноеназначениеиместоположениевграницах земельного участка).

Размещение объектов капитального строительства (далее – объект) в границахземельного участка должно производиться с учетом реализации требований нормативовградостроительного проектирования Веселовского,атакжеправилблагоустройства территории муниципального образования в частинормируемогокомплексаэлементовблагоустройстваи парковочных мест.

Требованиякобъемно-пространственнымиархитектурнымрешениям:

1)требованиякобъемно-пространственнымиархитектурнымрешениямвходных

групп:

а)основнойвход(входы)взданиедолженбытьорганизовансуровняземли/в

одномуровнесприлегающимтвердымпокрытиемсучетомсоздания«безбарьернойсреды»;

б)взонеосновноговходанеобходимопредусмотретьотсутствиеступеней,пандусов,препятствующихдоступности и безопасности длямаломобильныхгрупп;

в) главный вход в здание необходимо выявить (акцентировать), второстепенныевходы(служебные, технические, эвакуационные)-нивелировать;

г)предусмотретьустройствокозырьков(навесов)надкаждымвходомвцеляхзащитыот атмосферныхосадков;

д) при устройстве козырьков (навесов) использовать безопорные конструкции, вслучае обоснованной необходимости наличия опорных элементов в зоне главного входа(под козырьком (навесом)), предусмотреть их по массе соотносимыми нависающими надними объему,атакжечетноеколичествоопорныхэлементов;

е)предусмотретьинформационно-навигационноеоформлениевхода.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамобъектовкапитального строительства (характеристики элементов фасадов, а также элементовиныхнаружныхчастейобъектовкапитальногостроительстваииххарактеристик).

Приформированиивнешнегообликазданийруководствоватьсяпринципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, предусмотрев:

интеграциювсложившуюсяградостроительнуюситуацию(необходимоучитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки иландшафта,избегатьзначительногодиссонанса,обязательнообосновыватьрешения);

выявлениефункциональногоназначенияпроектируемогоздания;

взаимную увязку и обоснование планировочных, объемно-пространственных ифасадныхрешений.

Архитектурныйобликобъектадолженбытьподчиненединомустилистическому решению. Дизайн отдельных элементов должен подчиняться единомустилювсегообъекта. Решения должныиметьобоснование.

Требования к размещению, типоразмерам и стилистическим характеристикамсветопрозрачныхконструкций:

размещениесветопрозрачныхконструкций(оконныепроемы,витражи)нафасадедолжнобытьобусловленопланировочными и композиционными решениями;

типоразмер светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) следуетпринимать, исходя из функционального назначения помещений, указанных на поэтажныхпланах;

недопустимо подчинение размещения оконных проемов только планировочнымрешениямбезобоснованияобщейкомпозициифасада,учетатектоники здания;

исключениеиспользованиятипологическихприемов,характерныхдляжилищногостроительства.

Воформлениифасадовмогутбытьиспользованыпроизведениямонументальногоидекоративно-прикладногоискусства.

Возможноприменениеархитектурныхприемов,предназначенныхдлявизуальноговыделенияотдельныхфрагментовздания–этомогутбытьоконныеилидверныепроёмы, арки,межоконныепроёмы, колонны,стеновыеплоскостиит.д.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамвходных групп:

козырек (навес) главного входа должен визуально отличаться от второстепенныхвходов,приэтомдолженподчиняться единомустилюобъекта;

устройство козырьков (навесов) над всеми входными группами должно бытьвыполненос учетомстилистической взаимоувязкисфасадными решениями.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамэлементовблагоустройства:

элементыблагоустройстватерритории(ограждение,уличнаямебельит.д.)должны быть выполнены в увязке с общим стилистическим и колористическим решениемобъекта.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамсистемынавигации:

необходимо формировать комплексную систему навигации и информационногообеспечениясучетоммасштабаикачествашрифтовыхкомпозиций,элементовинфографики, а также мест их размещения во взаимоувязке с общим стилистическим икомпозиционнымрешениемфасадовздания;

масштабшрифтовойкомпозициисназваниемобъектадолженучитыватьвизуальное восприятие со стороны основного пешеходного потока посетителей, а такжеавтомобильных дорог. Возможны различные варианты размещения композиции (кровля,козырек главного входа, отдельно стоящая стелаит.п.);

приразработкесистемынавигациинеобходимоучитыватьтребованияиметодические рекомендации к внешнему и внутреннему облику объектов, утвержденныеуполномоченными органамиисполнительной властиВеселовского района.

4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства(цветаиоттенки,используемыедляотделкифасадов суказаниемпалитры).

Цветовыерешениявнешнейотделкифасадовобъектовдолжнысоответствоватьтребованиям,установленнымвправилахблагоустройстватерриториимуниципальногообразования.

Общиетребованиякцветовымрешениям:

цветовое решение должно быть обосновано и выполнено во взаимной увязке скомпозиционными решениями здания,тектоникой объема,оконнымипроемами;

приразработкецветовых решенийнеобходимо:

а) избегать соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1; должен быть основной,базовый цвет идополнительные, акцентныецвета;

б)руководствоватьсяпринципомгармоничногосочетаниясокружающейзастройкойтерритории;

в) исключить случайное использование цвета; учитывать, что цветовые акцентывыявляютобъемно-пластическиесвойстваобъектов;

г)привыборецветовыхрешенийоконных,витражных,дверныхпереплетовиспользовать белый цвет (RAL 9010, 9016, 9003, 9001 или аналог) только в случае егообоснованияархитектурно-художественнымрешением.

При выборе базового цвета отдавать преимущество натуральным оттенкам ицветам.Привыборедополнительныхиакцентныхцветовнеобходимообеспечитьихгармоничноесочетаниесбазовымцветом.

Вкачествебазовогоцветанедопускаетсяприменятьоттенкиоткрытойиагрессивнойцветовойгаммы,которыебудутдоминироватьиразрушатьобщуюкомпозициюобъема.

Привыборецветовыхрешений,необходимоучитывать,чтоприиспользованиитехнологииоштукатуриваниявозможно использованиетолькосветлых,разбеленных,натуральныхоттенковицветов,вцеляхпредупреждениявыгораниявпроцессеэксплуатации.Возможноприменениебелого, бежевогои светло-серогоцвета.

Приразработкесистемынавигацииирекламно-информационногообеспеченияучитывать общую цветовую палитрупроекта.

Исключитьвизуальноевосприятиекрепежныхизделий;выполнятькрепежныеизделия сучетомцветаосновныхэлементов.

При использовании двух и более цветов штукатурки обеспечивать их стыковку вразных (смещенных друг относительно друга) плоскостях с перепадом или разрывом неменее20 мм.

При объемно-планировочном решении здания, предусматривающем устройстворазновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащейкровлинеобходимовыполнятьпроработкуеецветовогорешения,предусмотревприменение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учётом визуального восприятиякровли изоконмногоэтажныхзданий.

Приразработкецветовыхрешенийнеобходимоучитыватьтребованияиметодические рекомендации к внешнему и внутреннему облику объектов, утвержденныеуполномоченными органамиисполнительной властиВеселовского района.

5.Требованиякотделочными(или)строительнымматериаламобъектовкапитальногостроительства(материалыдляотделки фасадов).

Общиетребованияк отделочными (или)строительнымматериалам:

применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы(учитыватьдальнейшую эксплуатацию);

выполнятьпервыеэтажиицокольизустойчивыхкатмосфернымявлениям,вандалостойкихивизуальнопривлекательныхматериалов;

предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетомархитектурныхрешенийи габаритовдверных и оконныхпроемов.

Материалыдляприменениявотделке(финишныематериалы):

кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля,мембрана,засыпкасфиксацией,сланцеваякровля,песчано-цементнаячерепица,керамическая черепица, бетонная и керамическая плитка, природный камень (гранит илианалог),озелененнаякровля,светопрозрачныеконструкцииидругиеизносостойкиематериалы(включаяматериалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

цоколь:природныйкамень(гранитилианалог),клинкерныйкирпич,керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другиеизносостойкиематериалы;

стены:облицовочныйполнотелыйкирпич(клинкерный,керамический),железобетонныестеновыепанели,облицовочныенавесныеконструкции.Втомчислеподшивканависающихчастей,(керамогранит(толщинанеменее10мм),композит,архитектурныйбетон,природныйкамень(гранитилианалог),металлокассеты,втомчислепрофилированные,аквапанель,HPL-панель,линеарнаяпанель)идругиеизносостойкиематериалы;

входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применениемалюминиевогои/илистальногопрофилясостеклопакетом(остеклениенеменее60%дверногополотнавсоставевитражныхконструкций);материалыпримыканияксветопрозрачнымконструкциямдолжныбытьвыполненыиздолговечныхивандалостойкихматериалов;

закрытиенижнейчасти(метровойзоны)балкона/лоджииприсплошномостеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративнаярешетка,материалосновной поверхностифасадаи другиеизносостойкиематериалы;

декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень, металл идругиеизносостойкиематериалы;

материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладногоискусствапаннодолжнысоответствоватьтребованиямдолговечности,ремонтопригодности,экономичностивэксплуатации.

Приотделкефасадовнедопускается:

применение керамогранита с креплением на видимых клямерах в отделкефасадовпервыхивторыхэтажей;

опираниефасаданавесного,оштукатуренного,фиброцементного,алюмокомпозитногобез устройства цоколя на отметке земли; необходимо исключитьпримыканиеэлементовотделкикуровню грунта(отмостки);

использованиесэндвич-панелейсоткрытымтипомкрепления(визуальнозаметныесоединенияпанелей,видимыекрепежныеэлементы(винты,дюбели,заклепки);

сопряжениеводнойплоскостиповерхностейсразличнымиотделочнымиматериалами безраскреповки(заисключениеммозаичныхпанно).

Запрещенные для применения в отделке (финишные материалы) материалы:а)бетонныеблокибезфинишнойотделки;

б)фасад:сотовыйилипрофилированныйполикарбонат,профлист,металлическийи пластиковый сайдинг, цветная и тонирующая самоклеющаяся пленка, сэндвич-панель соткрытымтипомкрепления;

в) цоколь: фиброцементные панели, металлокассеты, сэндвич-панели, профлист,вентфасад соблицовкойкерамогранитомилиплиткой;

г)первыйэтаж,входныегруппы,витражныеконструкции:поливинилхлорид(ПВХ).

Нерекомендуетсявоблицовкефасадаиспользованиетехнологииоштукатуривания.Вслучаеееиспользованиярекомендуетсяприменениетолькоштукатурки,окрашеннойвмассе,приэтомобщаяплощадьоштукатуренныхповерхностейнеможет бытьболее50%отобщейплощадиповерхностей здания.

Допускаетсяприменениештукатурныхфасадовсосрокомдальнейшейэксплуатации безпотерикачестванеменее15лет.

6. Требования к размещению технического и инженерного оборудования нафасадахикровляхобъектовкапитальногостроительства(перечислениетехническихустройств(втомчислевентиляцииикондиционированиявоздуха,газоснабжения,освещения,связи,видеонаблюдения)иприемовулучшениядекоративныхкачествфасадовобъектовкапитальногостроительстваприразмещениитакого оборудования.

При размещении всех видов инженерных систем на визуально воспринимаемыхповерхностях фасадов (в том числе на кровле) объектов нежилого назначения необходимопредлагать мероприятия по их визуальному сокрытию и гармоничной интеграции в общийобъемздания.

Исключить размещение инженерного оборудования на декоративных элементахздания.

Предусмотретьобустройствоспециальныхархитектурныхэлементов(местразмещения)длянаружныхблоковкондиционеров(ниши,наружныекорзинысдекоративными экранами) без выведения элементов электрооборудования на наружныеплоскости стен (отсутствиесопровождающей проводкинаплоскостифасадов).

Дляпрокладкикоммуникацийкнаружнымблокамкондиционеровпредусмотретьвнаружныхстенахустройствогильзсзаполнениемнегорючейтеплоизоляцией с нормативным уклоном в сторону фасада и установкой декоративныхзаглушек сдвухсторон.

При устройстве открытой водосточной системы на фасаде и козырьках (навесах),предусмотретьскрытыйотводповерхностныхстоковилиихинтеграциювобщеестилистическоерешение.

7.Требованиякподсветкефасадовобъектовкапитальногостроительства(перечисление архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, атакжеоттенковтакого освещениясуказаниемпалитры).

1.Приформированиивнешнегообликазданийсэлементамидекоративногоосвещения,необходимо предусмотреть:

а) освещение входной группы (фасадные светильники);б)освещениедомовыхзнаковвтемноевремясуток;

в)размещениеархитектурно-художественногоосвещениянафасадахзданий,визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог (если предусмотрено техническимзаданием).

Статья 44.10.4 Требования к архитектурно-градостроительному облику объектовобразованияипросвещения

1.Основныепринципыформированияархитектурно-градостроительногооблика объектов.

Приформированиивнешнегообликазданийруководствоватьсяпринципамисомасштабности,ансамблевостиигармонии,обеспечиваяинтеграциювсложившуюсяградостроительнуюситуацию(необходимоучитыватьхарактер,структуруистилистическиеособенностиокружающейзастройкииландшафта,избегатьзначительногодиссонанса, обязательно обосновыватьрешения).

Общиетребованиякотделочными (или)строительнымматериалам:

применятьдолговечные,износостойкие,ремонтопригодныематериалы(учитыватьдальнейшую эксплуатацию);

уделятьособоевниманиепротивопожарнымсвойствамматериалов;

выполнятьпервыеэтажиицокольизустойчивыхкатмосфернымявлениям,вандалостойкихивизуальнопривлекательныхматериалов;

обеспечивать вариативность отделочных материалов при применениикрупнопанельныхизделийвнаружныхограждающихконструкциях;

предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетомархитектурныхрешенийи габаритовдверных и оконныхпроемов;

учитывать, что козырьки(навесы) должнывыдерживать снеговуюнагрузку (неменее200 кг/кв.м.);

приниматьвовнимание,чтоматериалыдолжныиметьсертификаты,паспортасоответствияисанитарно-эпидемиологическиепаспорта.

Материалыдляприменениявотделке(финишныематериалы):

кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля,мембрана,засыпкасфиксацией,сланцеваякровля,песчано-цементнаячерепица,керамическая черепица, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы(включаяматериалы, используемыедляэксплуатируемойкровли);

цоколь:природныйкамень,клинкерныйкирпич,керамогранит(толщинанеменее10мм),панели из бетонныхкомпозитов,бетон и другиеизносостойкиематериалы;

стены:облицовочныйполнотелыйкирпич(клинкерный,керамический),железобетонныестеновыепанели,облицовочныенавесныеконструкции.Втомчислеподшивканависающихчастей,(керамогранит(толщинанеменее10мм),композит,архитектурныйбетон,натуральныйкамень,металлокассеты,втомчислепрофилированные,аквапанель, HPL-панель, линеарная панель) и другие износостойкиематериалы;

входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применениемалюминиевогои/илистальногопрофилясостеклопакетом(остеклениенеменее60%дверногополотнавсоставевитражныхконструкций);материалыпримыканияксветопрозрачнымконструкциямдолжныбытьвыполненыиздолговечныхивандалостойкихматериалов;

закрытиенижнейчасти(метровойзоны)балкона/лоджииприсплошномостеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративнаярешетка,материалосновной поверхностифасадаи другиеизносостойкиематериалы;

требованияк природномукамню:

применяемыеоблицовочныеизделияизприродногокамнядолжнысоответствовать требованиям ГОСТ 9480-2012, ГОСТ 23342-2012, ГОСТ 9479-2011, ГОСТ30629-2011;

декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень, металл идругиеизносостойкиематериалы;

материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладногоискусствапаннодолжнысоответствоватьтребованиямдолговечности,ремонтопригодности,экономичностивэксплуатации.

2.Требованиякобъемно-пространственнымхарактеристикамобъектовкапитальногостроительства(архитектурныерешенияобъектовкапитальногостроительства,определяющиеихразмер,форму,функциональноеназначениеиместоположениевграницах земельного участка).

Размещение объектов капитального строительства (далее – объект) в границахземельного участка должно производиться с учетом реализации требований нормативовградостроительного проектирования Веселовского,атакжеправилблагоустройства территории муниципального образования в частинормируемогокомплексаэлементовблагоустройстваи парковочных мест.

Требованиякобъемно-пространственнымхарактеристикамвчастиместоположенияобъекта(объектов):

а)возможностьразмещениятехнологическинеобходимойинфраструктурыдляэксплуатации данных объектов (проезды, разворотные площадки, парковочные места ит.д.)вграницахземельногоучасткаиприлегающихкнемутерриториях;

б) учет сложившихся линий градостроительного регулирования и линий застройки,велопешеходных и автомобильных маршрутов, расположения остановок общественноготранспорта;

в) учет особенностей функционального зонирование территории, технологическихсвязей,необходимостьразведенияпотоковпешеходныхкоммуникацийимашинтранспорта;

г) обеспечение нормируемого количества машино-мест, в т.ч. для маломобильныхгрупп населения, посетителей, работников и автотранспорта, нормируемого количестваместпосадки-высадкипассажиров;

д) обеспечение разведения пешеходных коммуникаций исходя из разновозрастныхособенностей посетителей, применив элементы пассивной навигации (цветное мощение,малые архитектурныеформы,элементыозеленения,уличного декораит.д.);

е)обеспечениенормируемого(обязательного)комплексаэлементовблагоустройства:

проездыхозяйственные,дляпосадкиивысадкипассажиров,дляавтомобилейскорой помощи,пожарных, аварийныхслужб;

пешеходныекоммуникации сшириной неменее2м;

площадкидляпосетителей,раздельныеплощадкидляотдыхаработниковипосетителей;

хозяйственнаязонасплощадкойТБО(исключитьразмещениевзонеглавноговходанатерриторию,визуальноговосприятиясостороныавтомобильнойдороги, улицы);

велосипеднаяпарковка;

элементыозеленения(газон,деревья,кустарники,устройствадляоформленияозеленения);

освещениетерритории;

ограждениетерритории;

средстваразмещениянавигациии информации;

стационарныепарковочныебарьеры;

урны.

ж)дополнительнодляшкол,лицеев,гимназийпредусмотреть:

зонудляустановкитрехфлагштоков(ГосударственногофлагаРоссийскойФедерации,Ростовской области,МуниципальногообразованияВеселовского района);

центральныйшкольныйдвор(площадкаобщегосбора);

физкультурно-спортивнуюзону(ФСЗ);

зонуотдыха.

з)дополнительнодлядетских садов,ясельпредусмотреть:

групповыеплощадки;

физкультурныеплощадки;

теневыенавесыилипрогулочныеверанды;

навесыдлядетскихколясок,санок.

Требованиякобъемно-пространственнымиархитектурнымрешениям:

при формировании объемно-пространственного решения необходимо:а) избегать необоснованного повторения геометрии земельного участка;б) учитывать функциональноеназначениеобъекта.

требованиякобъемно-пространственнымиархитектурнымрешениямвходных

групп:

а)основнойвход(входы)взданиедолженбытьорганизовансуровняземли/в

одномуровнесприлегающимтвердымпокрытиемсучетомсоздания«безбарьернойсреды»;

б)взонеосновноговходанеобходимопредусмотретьотсутствиеступеней,пандусов,препятствующихдоступности и безопасности длямаломобильных групп;

в)основнойвходвзданиедолженбытьорганизовансосторонынаибольшегопешеходногопотокаиобеспеченудобнымподъездомиподходом;

г) главный вход в здание необходимо выявить (акцентировать), второстепенныевходы(служебные, технические, эвакуационные)-нивелировать;

д)вобязательномпорядкепредусмотретьустройствокозырьков(навесов)надкаждымвходомвцелях защитыот атмосферныхосадков;

е) при устройстве козырьков (навесов) использовать безопорные конструкции, вслучае обоснованной необходимости наличия опорных элементов в зоне главного входа(под козырьком (навесом)), предусмотреть их по массе соотносимыми нависающими надними объему,атакжечетноеколичествоопорныхэлементов;

ж)предусмотретьинформационно-навигационноеоформлениевхода.

3.Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамобъектовкапитального строительства (характеристики элементов фасадов, а также элементовиныхнаружныхчастейобъектовкапитальногостроительстваииххарактеристик).

Приформированиивнешнегообликазданийруководствоватьсяпринципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, предусмотрев:

интеграциювсложившуюсяградостроительнуюситуацию(необходимоучитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки иландшафта,избегатьзначительногодиссонанса,обязательнообосновыватьрешения);

выявлениефункциональногоназначенияпроектируемогоздания;

взаимную увязку и обоснование планировочных, объемно-пространственных ифасадныхрешений.

Архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическомурешению.Дизайнотдельныхэлементовдолженподчинятьсяединомустилювсегообъекта.Решения должныиметь обоснование.

Требования к размещению, типоразмерам и стилистическим характеристикамсветопрозрачныхконструкций:

размещениесветопрозрачныхконструкций(оконныепроемы,витражи)нафасадедолжнобытьобусловленопланировочными и композиционными решениями;

типоразмер светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) следуетпринимать, исходя из функционального назначения помещений, указанных на поэтажныхпланах;

недопустимо подчинение размещения оконных проемов только планировочнымрешениямбезобоснованияобщейкомпозициифасада,учетатектоникиздания;

исключениеиспользованиятипологическихприемов,характерныхдляжилищногостроительства.

Воформлениифасадовмогутбытьиспользованыпроизведениямонументальногоидекоративно-прикладногоискусства.

Возможноприменениеархитектурныхприемов,предназначенныхдлявизуальноговыделенияотдельныхфрагментовздания–этомогутбытьоконныеилидверныепроёмы, арки,межоконныепроёмы, колонны,стеновыеплоскостиит.д.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамвходных групп:

козырек (навес) главного входа должен визуально отличаться от второстепенныхвходов,приэтомдолженподчиняться единомустилюобъекта;

устройство козырьков (навесов) над всеми входными группами должно бытьвыполненос учетомстилистической взаимоувязкисфасадными решениями.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамэлементовблагоустройства:

элементыблагоустройстватерритории(ограждение,уличнаямебельит.д.)должны быть выполнены в увязке с общим стилистическим и колористическим решениемобъекта.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамсистемынавигации:

необходимо формировать комплексную систему навигации и информационногообеспечениясучетоммасштабаикачествашрифтовыхкомпозиций,элементовинфографики, а также мест их размещения во взаимоувязке с общим стилистическим икомпозиционнымрешениемфасадовздания;

масштабшрифтовойкомпозициисназваниемобъектадолженучитыватьвизуальное восприятие со стороны основного пешеходного потока посетителей, а такжеавтомобильных дорог. Возможны различные варианты размещения композиции (кровля,козырек главного входа, отдельно стоящая стелаит.п.);

приразработкесистемынавигациинеобходимоучитыватьтребованияиметодические рекомендации к внешнему и внутреннему облику объектов, утвержденныеуполномоченными органамиисполнительной властиВеселовского района.

4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства(цветаиоттенки,используемыедляотделкифасадов суказаниемпалитры).

Цветовыерешениявнешнейотделкифасадовобъектовдолжнысоответствоватьтребованиям,установленнымвправилахблагоустройстватерриториимуниципальногообразования.

Общиетребованиякцветовымрешениям:

цветовое решение должно быть обосновано и выполнено во взаимной увязке скомпозиционными решениями здания,тектоникой объема,оконнымипроемами;

приразработкецветовых решенийнеобходимо:

а) избегать соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1; должен быть основной,базовый цвет идополнительные, акцентныецвета;

б)руководствоватьсяпринципомгармоничногосочетаниясокружающейзастройкойтерритории;

в) исключить случайное использование цвета; учитывать, что цветовые акцентывыявляютобъемно-пластическиесвойстваобъектов;

г)привыборецветовыхрешенийоконных,витражных,дверныхпереплетовиспользовать белый цвет (RAL 9010, 9016, 9003, 9001 или аналог) только в случае егообоснованияархитектурно-художественнымрешением.

При выборе базового цвета отдавать преимущество натуральным оттенкам ицветам.Привыборедополнительныхиакцентныхцветовнеобходимообеспечитьихгармоничноесочетаниесбазовымцветом.

Вкачествебазовогоцветанедопускаетсяприменятьоттенкиоткрытойиагрессивнойцветовойгаммы,которыебудутдоминироватьиразрушатьобщуюкомпозициюобъема.

Привыборецветовыхрешений,необходимоучитывать,чтоприиспользованиитехнологииоштукатуриваниявозможно использованиетолькосветлых,разбеленных,натуральныхоттенковицветов,вцеляхпредупреждениявыгораниявпроцессеэксплуатации.Возможноприменениебелого, бежевогои светло-серогоцвета.

Приразработкесистемынавигацииирекламно-информационногообеспеченияучитывать общую цветовую палитрупроекта.

Исключитьвизуальноевосприятиекрепежныхизделий;выполнятькрепежныеизделия сучетомцветаосновныхэлементов.

При использовании двух и более цветов штукатурки обеспечивать их стыковку вразных (смещенных друг относительно друга) плоскостях с перепадом или разрывом неменее20 мм.

При объемно-планировочном решении здания, предусматривающем устройстворазновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащейкровлинеобходимовыполнятьпроработкуеецветовогорешения,предусмотревприменение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учётом визуального восприятиякровли изоконмногоэтажныхзданий.

Приразработкецветовыхрешенийнеобходимоучитыватьтребованияиметодические рекомендации к внешнему и внутреннему облику объектов, утвержденныеуполномоченными органамиисполнительной властиВеселовского района.

5.Требованиякотделочными(или)строительнымматериаламобъектовкапитальногостроительства(материалыдляотделки фасадов).

Общиетребованияк отделочными (или)строительнымматериалам:

применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы(учитыватьдальнейшую эксплуатацию);

уделятьособоевниманиепротивопожарнымсвойствамматериалов;

выполнятьпервыеэтажиицокольизустойчивыхкатмосфернымявлениям,вандалостойкихивизуальнопривлекательных материалов;

обеспечивать вариативность отделочных материалов при применениикрупнопанельныхизделийвнаружныхограждающихконструкциях;

предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетомархитектурныхрешенийи габаритовдверных и оконныхпроемов;

учитывать, что козырьки(навесы) должнывыдерживать снеговуюнагрузку (неменее200 кг/кв.м.);

приниматьвовнимание,чтоматериалыдолжныиметьсертификаты,паспортасоответствияисанитарно-эпидемиологическиепаспорта.

Материалыдляприменениявотделке(финишныематериалы):

кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля,мембрана,засыпкасфиксацией,сланцеваякровля,песчано-цементнаячерепица,керамическая черепица, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы(включаяматериалы, используемыедляэксплуатируемойкровли);

цоколь:природныйкамень,клинкерныйкирпич,керамогранит(толщинанеменее10мм),панели из бетонныхкомпозитов,бетон и другиеизносостойкиематериалы;

стены:облицовочныйполнотелыйкирпич(клинкерный,керамический),железобетонныестеновыепанели,облицовочныенавесныеконструкции.Втомчислеподшивканависающихчастей,(керамогранит(толщинанеменее10мм),композит,архитектурныйбетон,натуральныйкамень,металлокассеты,втомчислепрофилированные,аквапанель, HPL-панель, линеарная панель) и другие износостойкиематериалы;

входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применениемалюминиевогои/илистальногопрофилясостеклопакетом(остеклениенеменее60%дверногополотнавсоставевитражныхконструкций);материалыпримыканияксветопрозрачнымконструкциямдолжныбытьвыполненыиздолговечныхивандалостойкихматериалов;

закрытиенижнейчасти(метровойзоны)балкона/лоджииприсплошномостеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративнаярешетка,материалосновной поверхностифасадаи другиеизносостойкиематериалы;

требованияк природномукамню:

применяемыеоблицовочныеизделияизприродногокамнядолжнысоответствовать требованиям ГОСТ 9480-2012, ГОСТ 23342-2012, ГОСТ 9479-2011, ГОСТ30629-2011;

декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень, металл идругиеизносостойкиематериалы;

материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладногоискусствапаннодолжнысоответствоватьтребованиямдолговечности,ремонтопригодности,экономичностивэксплуатации.

Приотделкефасадовнедопускается:

применение керамогранита с креплением на видимых клямерах в отделкефасадовпервыхивторыхэтажей;

устройствоцоколянаподсистеме;

опираниефасаданавесного,оштукатуренного,фиброцементного,алюмокомпозитногобезустройствацоколянаотметкеземли;необходимоисключитьпримыканиеэлементовотделкикуровнюгрунта(отмостки);

использованиесэндвич-панелейсоткрытымтипомкрепления(визуальнозаметныесоединенияпанелей,видимыекрепежныеэлементы(винты,дюбели,заклепки);

сопряжениеводнойплоскостиповерхностейсразличнымиотделочнымиматериалами безраскреповки(заисключениеммозаичныхпанно);

поверхностноеокрашиваниебетоннойповерхностиприприменениикрупнопанельныхизделийвнаружныхограждающихконструкциях.

Запрещенные для применения в отделке (финишные материалы) материалы:а)силикатныйкирпич,бетонныеблокибезфинишнойотделки;

б)фасад:сотовыйилипрофилированныйполикарбонат,профлист,металлическийи пластиковый сайдинг, цветная и тонирующая самоклеющаяся пленка, сэндвич-панель соткрытымтипомкрепления;

в) цоколь: фиброцементные панели, металлокассеты, сэндвич-панели, профлист,вентфасад соблицовкойкерамогранитомилиплиткой;

г)первыйэтаж,входныегруппы,витражныеконструкции:поливинилхлорид(ПВХ).

Нерекомендуетсявоблицовкефасадаиспользованиетехнологииоштукатуривания.Вслучаеееиспользованиярекомендуетсяприменениетолькоштукатурки, окрашеннойв массе. Допускается применение штукатурныхфасадов приобязательном наличии у застройщика (технического заказчика) действующего договора сдержателем(разработчиком)штукатурнойфасаднойсистемынатехническоесопровождениенаэтапахпроектированияистроительствасгарантиейсрокомдальнейшей эксплуатациибезпотерикачестванеменее15 лет.

Требования к размещению технического и инженерного оборудования нафасадахикровляхобъектовкапитальногостроительства(перечислениетехническихустройств(втомчислевентиляцииикондиционированиявоздуха,газоснабжения,освещения,связи,видеонаблюдения)иприемовулучшениядекоративныхкачествфасадовобъектовкапитальногостроительстваприразмещениитакого оборудования.

При размещении всех видов инженерных систем на визуально воспринимаемыхповерхностях фасадов (в том числе на кровле) объектов нежилого назначения необходимопредлагать мероприятия по их визуальному сокрытию и гармоничной интеграции в общийобъемздания.

Исключить размещение инженерного оборудования на декоративных элементахздания.

Предусмотретьобустройствоспециальныхархитектурныхэлементов(местразмещения)длянаружныхблоковкондиционеров(ниши,наружныекорзинысдекоративными экранами) без выведения элементов электрооборудования на наружныеплоскости стен(отсутствиесопровождающейпроводкинаплоскостифасадов).

Дляпрокладкикоммуникацийкнаружнымблокамкондиционеровпредусмотретьвнаружныхстенахустройствогильзсзаполнениемнегорючейтеплоизоляцией с нормативным уклоном в сторону фасада и установкой декоративныхзаглушек сдвухсторон.

При устройстве открытой водосточной системы на фасаде и козырьках (навесах),предусмотретьскрытыйотводповерхностныхстоковилиихинтеграциювобщеестилистическоерешение.

7.Требованиякподсветкефасадовобъектовкапитальногостроительства(перечисление архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, атакжеоттенковтакого освещениясуказаниемпалитры).

Размещениеэлементовосвещениянеобходимоосуществлятьсучетомтребованийкархитектурно-художественномуосвещению,установленнымвправилахблагоустройстватерриториимуниципальногообразованияВеселовского района,методики

«Стандарт систем наружного освещения территорий Веселовского района», утвержденныйраспоряжением Министерства благоустройства Веселовского района от 18.04.2023 № 10Р-4.

Приформированиивнешнегообликазданийсэлементамидекоративногоосвещения,необходимо предусмотреть:

а) освещение входной группы (фасадные светильники);б)освещениедомовыхзнаковвтемноевремясуток;

в)размещениеархитектурно-художественногоосвещениянафасадахзданий,визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог (если предусмотрено техническимзаданием).

Статья 44.10.5 Требования к архитектурно-градостроительному облику объектовкультурногоразвития

1.Основныепринципыформированияархитектурно-градостроительногооблика объектов.

Приформированиивнешнегообликазданийруководствоватьсяпринципамисомасштабности,ансамблевостиигармонии,обеспечиваяинтеграциювсложившуюсяградостроительнуюситуацию(необходимоучитыватьхарактер,структуруистилистическиеособенностиокружающейзастройкииландшафта,избегатьзначительногодиссонанса, обязательно обосновыватьрешения).

Воформлениифасадовмогутбытьиспользованыпроизведениямонументальногоидекоративно-прикладногоискусства.

Общиетребованиякотделочными (или)строительнымматериалам:

применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы(учитыватьдальнейшую эксплуатацию);

выполнятьпервыеэтажиицокольизустойчивыхкатмосфернымявлениям,вандалостойкихивизуальнопривлекательныхматериалов;

предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетомархитектурныхрешенийи габаритовдверных и оконныхпроемов.

Материалыдляприменениявотделке(финишныематериалы):

кровля,элементыкровли:фальцеваякровля,мягкаячерепица,наливнаякровля,мембрана, засыпка с фиксацией, сланцевая кровля, песчано-цементная черепица,

керамическая черепица, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы(включаяматериалы, используемыедляэксплуатируемойкровли);

цоколь:природныйкамень(гранитилианалог),клинкерныйкирпич,керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другиеизносостойкиематериалы;

стены:облицовочныйполнотелыйкирпич(клинкерный,керамический),железобетонныестеновыепанели,облицовочныенавесныеконструкции.Втомчислеподшивканависающихчастей,(керамогранит(толщинанеменее10мм),композит,архитектурныйбетон,природныйкамень(гранитилианалог),металлокассеты,втомчислепрофилированные,аквапанель,HPL-панель,линеарнаяпанель)идругиеизносостойкиематериалы;

входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применениемалюминиевогои/илистальногопрофилясостеклопакетом(остеклениенеменее60%дверногополотнавсоставевитражныхконструкций);материалыпримыканияксветопрозрачнымконструкциямдолжныбытьвыполненыиздолговечныхивандалостойкихматериалов;

закрытиенижнейчасти(метровойзоны)балкона/лоджииприсплошномостеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративнаярешетка,материалосновной поверхностифасадаи другиеизносостойкиематериалы;

декоративныеэлементы:гипс,стеклофибробетон,природныйкамень(гранитили аналог), металл идругиеизносостойкиематериалы;

материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладногоискусствапаннодолжнысоответствоватьтребованиямдолговечности,ремонтопригодности,экономичностивэксплуатации.

2.Требованиякобъемно-пространственнымхарактеристикамобъектовкапитальногостроительства(архитектурныерешенияобъектовкапитальногостроительства,определяющиеихразмер,форму,функциональноеназначениеиместоположениевграницах земельного участка).

Размещение объектов капитального строительства (далее – объект) в границахземельного участка должно производиться с учетом реализации требований нормативовградостроительного проектирования Веселовского,атакжеправилблагоустройства территории муниципального образования в частинормируемогокомплексаэлементовблагоустройстваи парковочных мест.

Требованиякобъемно-пространственнымиархитектурнымрешениям:

1)требованиякобъемно-пространственнымиархитектурнымрешениямвходных

групп:

а)основнойвход(входы)взданиедолженбытьорганизовансуровняземли/в

одномуровнесприлегающимтвердымпокрытиемсучетомсоздания«безбарьернойсреды»;

б)взонеосновноговходанеобходимопредусмотретьотсутствиеступеней,пандусов,препятствующихдоступности и безопасности длямаломобильных групп;

в)главныйвходвзданиенеобходимовыявить(акцентировать),второстепенныевходы(служебные, технические, эвакуационные)-нивелировать;

г)предусмотретьустройствокозырьков(навесов)надкаждымвходомвцеляхзащитыот атмосферныхосадков;

д) при устройстве козырьков (навесов) использовать безопорные конструкции, вслучае обоснованной необходимости наличия опорных элементов в зоне главного входа(под козырьком (навесом)), предусмотреть их по массе соотносимыми нависающими надними объему,атакжечетноеколичествоопорныхэлементов;

е)предусмотретьинформационно-навигационноеоформлениевхода.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамобъектовкапитального строительства (характеристики элементов фасадов, а также элементовиныхнаружныхчастейобъектовкапитальногостроительстваииххарактеристик).

Приформированиивнешнегообликазданийруководствоватьсяпринципами сомасштабности,ансамблевостии гармонии, предусмотрев:

интеграциювсложившуюсяградостроительнуюситуацию(необходимоучитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки иландшафта,избегатьзначительногодиссонанса,обязательнообосновыватьрешения);

выявлениефункциональногоназначенияпроектируемогоздания;

взаимную увязку и обоснование планировочных, объемно-пространственных ифасадныхрешений.

Архитектурныйобликобъектадолженбытьподчиненединомустилистическому решению. Дизайн отдельных элементов должен подчиняться единомустилювсегообъекта. Решения должныиметьобоснование.

Требования к размещению, типоразмерам и стилистическим характеристикамсветопрозрачныхконструкций:

размещениесветопрозрачныхконструкций(оконныепроемы,витражи)нафасадедолжнобытьобусловленопланировочными и композиционными решениями;

типоразмер светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) следуетпринимать, исходя из функционального назначения помещений, указанных на поэтажныхпланах;

недопустимо подчинение размещения оконных проемов только планировочнымрешениямбезобоснованияобщейкомпозициифасада,учетатектоникиздания;

исключениеиспользованиятипологическихприемов,характерныхдляжилищногостроительства;

приформированииобликаобъектапредусмотретьнаибольшийпроцентостеклениявзальныхпомещениях(актовый зал,фойе,зона главноговхода ит.д.),вслучаеневозможностиустройстварешениядолжныиметь обоснование.

Воформлениифасадовмогутбытьиспользованыпроизведениямонументальногоидекоративно-прикладногоискусства.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамвходных групп:

козырек(навес)главноговхода долженвизуальноотличатьсяотвторостепенныхвходов,приэтомдолженподчиняться единомустилюобъекта;

устройствокозырьков(навесов)надвсемивходнымигруппамидолжнобытьвыполненос учетомстилистической взаимоувязкисфасадными решениями.

Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам элементовблагоустройства:

элементыблагоустройстватерритории(ограждение,уличнаямебельит.д.)должны быть выполнены в увязке с общим стилистическим и колористическим решениемобъекта.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамсистемынавигации:

необходимо формировать комплексную систему навигации и информационногообеспечениясучетоммасштабаикачествашрифтовыхкомпозиций,элементовинфографики, а также мест их размещения во взаимоувязке с общим стилистическим икомпозиционнымрешениемфасадовздания;

масштабшрифтовойкомпозициисназваниемобъектадолженучитыватьвизуальное восприятие со стороны основного пешеходного потока посетителей, а такжеавтомобильных дорог. Возможны различные варианты размещения композиции (кровля,козырек главного входа, отдельно стоящая стелаит.п.).

4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства(цветаиоттенки,используемыедляотделкифасадов суказаниемпалитры).

Цветовыерешениявнешнейотделкифасадовобъектовдолжнысоответствоватьтребованиям,установленнымвправилахблагоустройстватерриториимуниципальногообразования.

Общиетребованиякцветовымрешениям:

цветовое решение должно быть обосновано и выполнено во взаимной увязке скомпозиционными решениями здания,тектоникой объема,оконнымипроемами;

приразработкецветовых решенийнеобходимо:

а) избегать соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1; должен быть основной,базовый цвет идополнительные, акцентныецвета;

б)руководствоватьсяпринципомгармоничногосочетаниясокружающейзастройкойтерритории;

в) исключить случайное использование цвета; учитывать, что цветовые акцентывыявляютобъемно-пластическиесвойстваобъектов;

г)привыборецветовыхрешенийоконных,витражных,дверныхпереплетовиспользовать белый цвет (RAL 9010, 9016, 9003, 9001 или аналог) только в случае егообоснованияархитектурно-художественнымрешением.

При выборе базового цвета отдавать преимущество натуральным оттенкам ицветам.Привыборедополнительныхиакцентныхцветовнеобходимообеспечитьихгармоничноесочетаниесбазовымцветом.

Вкачествебазовогоцветанедопускаетсяприменятьоттенкиоткрытойиагрессивнойцветовойгаммы,которыебудутдоминироватьиразрушатьобщуюкомпозициюобъема.

Привыборецветовыхрешений,необходимоучитывать,чтоприиспользованиитехнологииоштукатуриваниявозможно использованиетолькосветлых,разбеленных,натуральныхоттенковицветов,вцеляхпредупреждениявыгораниявпроцессеэксплуатации.Возможноприменениебелого,бежевогои светло-серого цвета.

Приразработкесистемынавигацииирекламно-информационногообеспеченияучитывать общую цветовую палитрупроекта.

Исключитьвизуальноевосприятиекрепежныхизделий;выполнятькрепежныеизделия сучетомцветаосновныхэлементов.

При использовании двух и более цветов штукатурки обеспечивать их стыковку вразных (смещенных друг относительно друга) плоскостях с перепадом или разрывом неменее20 мм.

При объемно-планировочном решении здания, предусматривающем устройстворазновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащейкровлинеобходимовыполнятьпроработкуеецветовогорешения,предусмотревприменение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учётом визуального восприятиякровли изоконмногоэтажныхзданий.

Приразработкецветовыхрешенийнеобходимоучитыватьтребованияиметодические рекомендации к внешнему и внутреннему облику объектов, утвержденныеуполномоченными органамиисполнительной властиВеселовского района.

5.Требованиякотделочными(или)строительнымматериаламобъектовкапитальногостроительства(материалыдляотделки фасадов).

Общиетребованияк отделочными (или)строительнымматериалам:

применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы(учитыватьдальнейшую эксплуатацию);

выполнятьпервыеэтажиицокольизустойчивыхкатмосфернымявлениям,вандалостойкихивизуальнопривлекательныхматериалов;

предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетомархитектурныхрешенийи габаритовдверных и оконныхпроемов.

Материалыдляприменениявотделке(финишныематериалы):

кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля,мембрана,засыпкасфиксацией,сланцеваякровля,песчано-цементнаячерепица,керамическая черепица, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы(включаяматериалы, используемыедляэксплуатируемойкровли);

цоколь:природныйкамень(гранитилианалог),клинкерныйкирпич,керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другиеизносостойкиематериалы;

стены:облицовочныйполнотелыйкирпич(клинкерный,керамический),железобетонныестеновыепанели,облицовочныенавесныеконструкции.Втомчислеподшивканависающихчастей,(керамогранит(толщинанеменее10мм),композит,архитектурныйбетон,природныйкамень(гранитилианалог),металлокассеты,втомчислепрофилированные,аквапанель,HPL-панель,линеарнаяпанель)идругиеизносостойкиематериалы;

входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применениемалюминиевогои/илистальногопрофилясостеклопакетом(остеклениенеменее60%дверногополотнавсоставевитражныхконструкций);материалыпримыканияксветопрозрачнымконструкциямдолжныбытьвыполненыиздолговечныхивандалостойкихматериалов;

закрытиенижнейчасти(метровойзоны)балкона/лоджииприсплошномостеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративнаярешетка,материалосновной поверхностифасадаи другиеизносостойкиематериалы;

декоративныеэлементы:гипс,стеклофибробетон,природныйкамень(гранитили аналог), металл идругиеизносостойкиематериалы;

материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладногоискусствапаннодолжнысоответствоватьтребованиямдолговечности,ремонтопригодности,экономичностивэксплуатации.

Приотделкефасадовнедопускается:

применение керамогранита с креплением на видимых клямерах в отделкефасадовпервыхивторыхэтажей;

опираниефасаданавесного,оштукатуренного,фиброцементного,алюмокомпозитногобезустройствацоколянаотметкеземли;необходимоисключитьпримыканиеэлементовотделкикуровню грунта(отмостки);

использованиесэндвич-панелейсоткрытымтипомкрепления(визуальнозаметныесоединенияпанелей,видимыекрепежныеэлементы(винты,дюбели,заклепки);

сопряжениеводнойплоскостиповерхностейсразличнымиотделочнымиматериалами безраскреповки(заисключениеммозаичных панно).

Запрещенные для применения в отделке (финишные материалы) материалы:а)бетонныеблокибезфинишнойотделки;

б)фасад:сотовыйилипрофилированныйполикарбонат,профлист,металлическийи пластиковый сайдинг, цветная и тонирующая самоклеющаяся пленка, сэндвич-панель соткрытымтипомкрепления;

в) цоколь: фиброцементные панели, металлокассеты, сэндвич-панели, профлист,вентфасад соблицовкойкерамогранитомилиплиткой;

г)первыйэтаж,входныегруппы,витражныеконструкции:поливинилхлорид(ПВХ).

Нерекомендуетсявоблицовкефасадаиспользованиетехнологииоштукатуривания.Вслучаеееиспользованиярекомендуетсяприменениетолькоштукатурки,окрашеннойвмассе.Допускаетсяприменениештукатурныхфасадовсосрокомдальнейшейэксплуатациибез потерикачестванеменее15 лет.

Требования к размещению технического и инженерного оборудования нафасадахикровляхобъектовкапитальногостроительства(перечислениетехническихустройств(втомчислевентиляцииикондиционированиявоздуха,газоснабжения,освещения,связи,видеонаблюдения)иприемовулучшениядекоративныхкачествфасадовобъектовкапитальногостроительстваприразмещениитакого оборудования.

При размещении всех видов инженерных систем на визуально воспринимаемыхповерхностях фасадов (в том числе на кровле) объектов нежилого назначения необходимопредлагать мероприятия по их визуальному сокрытию и гармоничной интеграции в общийобъемздания.

Исключить размещение инженерного оборудования на декоративных элементахздания.

Предусмотретьобустройствоспециальныхархитектурныхэлементов(местразмещения)длянаружныхблоковкондиционеров(ниши,наружныекорзинысдекоративными экранами) без выведения элементов электрооборудования на наружныеплоскости стен(отсутствиесопровождающейпроводкинаплоскостифасадов).

Дляпрокладкикоммуникацийкнаружнымблокамкондиционеровпредусмотретьвнаружныхстенахустройствогильзсзаполнениемнегорючейтеплоизоляцией с нормативным уклоном в сторону фасада и установкой декоративныхзаглушек сдвухсторон.

При устройстве открытой водосточной системы на фасаде и козырьках (навесах),предусмотретьскрытыйотводповерхностныхстоковилиихинтеграциювобщеестилистическоерешение.

7.Требованиякподсветкефасадовобъектовкапитальногостроительства(перечисление архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, атакжеоттенковтакого освещениясуказаниемпалитры).

1.Приформированиивнешнегообликазданийсэлементамидекоративногоосвещения,необходимо предусмотреть:

а) освещение входной группы (фасадные светильники);б)освещениедомовыхзнаковвтемноевремясуток;

в)размещениеархитектурно-художественногоосвещениянафасадахзданий,визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог (если предусмотрено техническимзаданием).

Статья 44.10.6 Требования к архитектурно-градостроительному облику объектоврелигиозногоназначения

1.Основныепринципыформированияархитектурно-градостроительногооблика объектов.

Приформированиивнешнегообликазданийруководствоватьсяпринципамисомасштабности,ансамблевостиигармонии,обеспечиваяинтеграциювсложившуюсяградостроительнуюситуацию(необходимоучитыватьхарактер,структуруистилистическиеособенностиокружающейзастройкииландшафта,избегатьзначительногодиссонанса, обязательно обосновыватьрешения).

Общиетребованиякотделочными (или)строительнымматериалам:

применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы(учитыватьдальнейшую эксплуатацию);

выполнятьпервыеэтажиицокольизустойчивыхкатмосфернымявлениям,вандалостойкихивизуальнопривлекательныхматериалов;

предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетомархитектурныхрешенийи габаритовдверных и оконныхпроемов.

Материалыдляприменениявотделке(финишныематериалы):

кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля,мембрана,засыпкасфиксацией,сланцеваякровля,песчано-цементнаячерепица,керамическая черепица, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы(включаяматериалы, используемыедляэксплуатируемойкровли);

цоколь:природныйкамень(гранитилианалог),клинкерныйкирпич,керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другиеизносостойкиематериалы;

стены:облицовочныйполнотелыйкирпич(клинкерный,керамический),железобетонныестеновыепанели,облицовочныенавесныеконструкции.Втомчислеподшивканависающихчастей,(керамогранит(толщинанеменее10мм),композит,архитектурныйбетон,природныйкамень(гранитилианалог),металлокассеты,втомчислепрофилированные,аквапанель,HPL-панель,линеарнаяпанель)идругиеизносостойкиематериалы;

входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применениемалюминиевогои/илистальногопрофилясостеклопакетом(остеклениенеменее60%дверногополотнавсоставевитражныхконструкций);материалыпримыканияксветопрозрачнымконструкциямдолжныбытьвыполненыиздолговечныхивандалостойкихматериалов;

закрытиенижнейчасти(метровойзоны)балкона/лоджииприсплошномостеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративнаярешетка,материалосновной поверхностифасадаи другиеизносостойкиематериалы;

декоративныеэлементы:гипс,стеклофибробетон,природныйкамень(гранитили аналог), металл идругиеизносостойкиематериалы;

материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладногоискусствапаннодолжнысоответствоватьтребованиямдолговечности,ремонтопригодности,экономичностивэксплуатации.

2.Требованиякобъемно-пространственнымхарактеристикамобъектовкапитальногостроительства(архитектурныерешенияобъектовкапитальногостроительства,определяющиеихразмер,форму,функциональноеназначениеиместоположениевграницах земельного участка).

Размещение объектов капитального строительства (далее – объект) в границахземельного участка должно производиться с учетом реализации требований нормативовградостроительного проектирования Веселовского,атакжеправилблагоустройства территории муниципального образования в частинормируемогокомплексаэлементовблагоустройстваи парковочных мест.

Требованиякобъемно-пространственнымиархитектурнымрешениям:

1)требованиякобъемно-пространственнымиархитектурнымрешениямвходных

групп:

а)основнойвход(входы)взданиедолженбытьорганизовансуровняземли/в

одномуровнесприлегающимтвердымпокрытиемсучетомсоздания«безбарьернойсреды»;

б)взонеосновноговходанеобходимопредусмотретьотсутствиеступеней,пандусов,препятствующихдоступности и безопасности длямаломобильных групп;

в) главный вход в здание необходимо выявить (акцентировать), второстепенныевходы(служебные, технические, эвакуационные)-нивелировать;

г)предусмотретьустройствокозырьков(навесов)надкаждымвходомвцеляхзащитыот атмосферныхосадков;

д) при устройстве козырьков (навесов) использовать безопорные конструкции, вслучае обоснованной необходимости наличия опорных элементов в зоне главного входа(под козырьком (навесом)), предусмотреть их по массе соотносимыми нависающими надними объему,атакжечетноеколичествоопорныхэлементов;

е)предусмотретьинформационно-навигационноеоформлениевхода.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамобъектовкапитального строительства (характеристики элементов фасадов, а также элементовиныхнаружныхчастейобъектовкапитальногостроительстваииххарактеристик).

Приформированиивнешнегообликазданийруководствоватьсяпринципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, предусмотрев:

интеграциювсложившуюсяградостроительнуюситуацию(необходимоучитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки иландшафта,избегатьзначительногодиссонанса,обязательнообосновыватьрешения);

выявлениефункциональногоназначенияпроектируемогоздания;

взаимную увязку и обоснование планировочных, объемно-пространственных ифасадныхрешений.

Архитектурныйобликобъектадолженбытьподчиненединомустилистическому решению. Дизайн отдельных элементов должен подчиняться единомустилювсегообъекта. Решения должныиметьобоснование.

Требования к размещению, типоразмерам и стилистическим характеристикамсветопрозрачныхконструкций:

размещениесветопрозрачныхконструкций(оконныепроемы,витражи)нафасадедолжнобытьобусловленопланировочными и композиционными решениями;

типоразмер светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) следуетпринимать, исходя из функционального назначения помещений, указанных на поэтажныхпланах;

недопустимо подчинение размещения оконных проемов только планировочнымрешениямбезобоснованияобщейкомпозициифасада,учетатектоникиздания;

исключениеиспользованиятипологическихприемов,характерныхдляжилищногостроительства.

Воформлениифасадовмогутбытьиспользованыпроизведениямонументальногоидекоративно-прикладногоискусства.

Возможноприменениеархитектурныхприемов,предназначенныхдлявизуальноговыделенияотдельныхфрагментовздания–этомогутбытьоконныеилидверныепроёмы, арки,межоконныепроёмы, колонны,стеновыеплоскостиит.д.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамвходных групп:

козырек (навес) главного входа должен визуально отличаться от второстепенныхвходов,приэтомдолженподчиняться единомустилюобъекта;

устройство козырьков (навесов) над всеми входными группами должно бытьвыполненос учетомстилистической взаимоувязкисфасадными решениями.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамэлементовблагоустройства:

элементыблагоустройстватерритории(ограждение,уличнаямебельит.д.)должны быть выполнены в увязке с общим стилистическим и колористическим решениемобъекта.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамсистемынавигации:

необходимо формировать комплексную систему навигации и информационногообеспечениясучетоммасштабаикачествашрифтовыхкомпозиций,элементовинфографики, а также мест их размещения во взаимоувязке с общим стилистическим икомпозиционнымрешениемфасадовздания;

масштабшрифтовойкомпозициисназваниемобъектадолженучитыватьвизуальное восприятие со стороны основного пешеходного потока посетителей, а такжеавтомобильных дорог. Возможны различные варианты размещения композиции (кровля,козырек главного входа, отдельно стоящая стелаит.п.).

4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства(цветаиоттенки,используемыедляотделкифасадов суказаниемпалитры).

Цветовыерешениявнешнейотделкифасадовобъектовдолжнысоответствоватьтребованиям,установленнымвправилахблагоустройстватерриториимуниципальногообразования.

Общиетребованиякцветовымрешениям:

цветовое решение должно быть обосновано и выполнено во взаимной увязке скомпозиционными решениями здания,тектоникой объема,оконнымипроемами;

приразработкецветовых решенийнеобходимо:

а) избегать соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1; должен быть основной,базовый цвет идополнительные, акцентныецвета;

б)руководствоватьсяпринципомгармоничногосочетаниясокружающейзастройкойтерритории;

в) исключить случайное использование цвета; учитывать, что цветовые акцентывыявляютобъемно-пластическиесвойстваобъектов;

г)привыборецветовыхрешенийоконных,витражных,дверныхпереплетовиспользовать белый цвет (RAL 9010, 9016, 9003, 9001 или аналог) только в случае егообоснованияархитектурно-художественнымрешением.

При выборе базового цвета отдавать преимущество натуральным оттенкам ицветам.Привыборедополнительныхиакцентныхцветовнеобходимообеспечитьихгармоничноесочетаниесбазовымцветом.

Вкачествебазовогоцветанедопускаетсяприменятьоттенкиоткрытойиагрессивнойцветовойгаммы,которыебудутдоминироватьиразрушатьобщуюкомпозициюобъема.

Привыборецветовыхрешений,необходимоучитывать,чтоприиспользованиитехнологииоштукатуриваниявозможно использованиетолькосветлых,разбеленных,натуральныхоттенковицветов,вцеляхпредупреждениявыгораниявпроцессеэксплуатации.Возможноприменениебелого, бежевогои светло-серогоцвета.

Приразработкесистемынавигацииирекламно-информационногообеспеченияучитывать общую цветовую палитрупроекта.

Исключитьвизуальноевосприятиекрепежныхизделий;выполнятькрепежныеизделия сучетомцветаосновныхэлементов.

При использовании двух и более цветов штукатурки обеспечивать их стыковку вразных (смещенных друг относительно друга) плоскостях с перепадом или разрывом неменее20 мм.

При объемно-планировочном решении здания, предусматривающем устройстворазновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащейкровлинеобходимовыполнятьпроработкуеецветовогорешения,предусмотревприменение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учётом визуального восприятиякровли изоконмногоэтажныхзданий.

Приразработкецветовыхрешенийнеобходимоучитыватьтребованияиметодические рекомендации к внешнему и внутреннему облику объектов, утвержденныеуполномоченными органамиисполнительной властиВеселовского района.

5.Требованиякотделочными(или)строительнымматериаламобъектовкапитальногостроительства(материалыдляотделки фасадов).

1 .Общиетребованияк отделочными(или)строительнымматериалам:

применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы(учитыватьдальнейшую эксплуатацию);

выполнятьпервыеэтажиицокольизустойчивыхкатмосфернымявлениям,вандалостойкихивизуальнопривлекательныхматериалов;

предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетомархитектурныхрешенийи габаритовдверных и оконныхпроемов.

Материалыдляприменениявотделке(финишныематериалы):

кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля,мембрана,засыпкасфиксацией,сланцеваякровля,песчано-цементнаячерепица,керамическая черепица, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы(включаяматериалы, используемыедляэксплуатируемойкровли);

цоколь:природныйкамень(гранитилианалог),клинкерныйкирпич,керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другиеизносостойкиематериалы;

стены:облицовочныйполнотелыйкирпич(клинкерный,керамический),железобетонныестеновыепанели,облицовочныенавесныеконструкции.Втомчислеподшивканависающихчастей,(керамогранит(толщинанеменее10мм),композит,архитектурныйбетон,природныйкамень(гранитилианалог),металлокассеты,втомчислепрофилированные,аквапанель,HPL-панель,линеарнаяпанель)идругиеизносостойкиематериалы;

входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применениемалюминиевогои/илистальногопрофилясостеклопакетом(остеклениенеменее60%дверногополотнавсоставевитражныхконструкций);материалыпримыканияксветопрозрачнымконструкциямдолжныбытьвыполненыиздолговечныхивандалостойкихматериалов;

закрытиенижнейчасти(метровойзоны)балкона/лоджииприсплошномостеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративнаярешетка,материалосновной поверхностифасадаи другиеизносостойкиематериалы;

декоративныеэлементы:гипс,стеклофибробетон,природныйкамень(гранитили аналог), металл идругиеизносостойкиематериалы;

материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладногоискусствапаннодолжнысоответствоватьтребованиямдолговечности,ремонтопригодности,экономичностивэксплуатации.

Приотделкефасадовнедопускается:

применение керамогранита с креплением на видимых клямерах в отделкефасадовпервыхивторыхэтажей;

опираниефасаданавесного,оштукатуренного,фиброцементного,алюмокомпозитногобезустройствацоколянаотметкеземли;необходимоисключитьпримыканиеэлементовотделкикуровню грунта(отмостки);

использованиесэндвич-панелейсоткрытымтипомкрепления(визуальнозаметныесоединенияпанелей,видимыекрепежныеэлементы(винты,дюбели,заклепки);

сопряжение в одной плоскости поверхностей с различными отделочнымиматериалами безраскреповки(заисключениеммозаичныхпанно).

Запрещенные для применения в отделке (финишные материалы) материалы:а)бетонныеблокибезфинишнойотделки;

б)фасад:сотовыйилипрофилированныйполикарбонат,профлист,металлическийи пластиковый сайдинг, цветная и тонирующая самоклеющаяся пленка, сэндвич-панель соткрытымтипомкрепления;

в) цоколь: фиброцементные панели, металлокассеты, сэндвич-панели, профлист,вентфасад соблицовкойкерамогранитомилиплиткой;

г)первыйэтаж,входныегруппы,витражныеконструкции:поливинилхлорид(ПВХ).

Нерекомендуетсявоблицовкефасадаиспользованиетехнологииоштукатуривания.Вслучаеееиспользованиярекомендуетсяприменениетолькоштукатурки,окрашеннойвмассе.Допускаетсяприменениештукатурныхфасадовсосрокомдальнейшейэксплуатациибез потерикачестванеменее15 лет.

Требования к размещению технического и инженерного оборудования нафасадахикровляхобъектовкапитальногостроительства(перечислениетехническихустройств(втомчислевентиляцииикондиционированиявоздуха,газоснабжения,освещения,связи,видеонаблюдения)иприемовулучшениядекоративныхкачествфасадовобъектовкапитальногостроительстваприразмещениитакого оборудования.

При размещении всех видов инженерных систем на визуально воспринимаемыхповерхностях фасадов (в том числе на кровле) объектов нежилого назначения необходимопредлагать мероприятия по их визуальному сокрытию и гармоничной интеграции в общийобъемздания.

Исключить размещение инженерного оборудования на декоративных элементахздания.

Предусмотретьобустройствоспециальныхархитектурныхэлементов(местразмещения)длянаружныхблоковкондиционеров(ниши,наружныекорзинысдекоративными экранами) без выведения элементов электрооборудования на наружныеплоскости стен(отсутствиесопровождающейпроводкинаплоскостифасадов).

Дляпрокладкикоммуникацийкнаружнымблокамкондиционеровпредусмотретьвнаружныхстенахустройствогильзсзаполнениемнегорючейтеплоизоляцией с нормативным уклоном в сторону фасада и установкой декоративныхзаглушек сдвухсторон.

При устройстве открытой водосточной системы на фасаде и козырьках (навесах),предусмотретьскрытыйотводповерхностныхстоковилиихинтеграциювобщеестилистическоерешение.

7.Требованиякподсветкефасадовобъектовкапитальногостроительства(перечисление архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, атакжеоттенковтакого освещениясуказаниемпалитры).

1.Приформированиивнешнегообликазданийсэлементамидекоративногоосвещения,необходимо предусмотреть:

а) освещение входной группы (фасадные светильники);б)освещениедомовыхзнаковвтемноевремясуток;

в)размещениеархитектурно-художественногоосвещениянафасадахзданий,визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог (если предусмотрено техническимзаданием).

Статья 44.10.7 Требования к архитектурно-градостроительному облику объектовфизическойкультурыи спорта

1.Основныепринципыформированияархитектурно-градостроительногооблика объектов.

Приформированиивнешнегообликазданийруководствоватьсяпринципамисомасштабности,ансамблевостиигармонии,обеспечиваяинтеграциювсложившуюсяградостроительнуюситуацию(необходимоучитыватьхарактер,структуруистилистическиеособенностиокружающейзастройкииландшафта,избегатьзначительногодиссонанса, обязательно обосновыватьрешения).

Общиетребованияк отделочными (или)строительнымматериалам:

применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы(учитыватьдальнейшую эксплуатацию);

выполнятьпервыеэтажиицокольизустойчивыхкатмосфернымявлениям,вандалостойкихивизуальнопривлекательныхматериалов;

предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетомархитектурныхрешенийи габаритовдверных и оконныхпроемов.

Материалыдляприменениявотделке(финишныематериалы):

кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля,мембрана,засыпкасфиксацией,сланцеваякровля,песчано-цементнаячерепица,керамическая черепица, бетонная и керамическая плитка, природный камень (гранит илианалог),озелененнаякровля,светопрозрачныеконструкцииидругиеизносостойкиематериалы(включаяматериалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

цоколь:природныйкамень(гранитилианалог),клинкерныйкирпич,керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другиеизносостойкиематериалы;

стены:облицовочныйполнотелыйкирпич(клинкерный,керамический),железобетонныестеновыепанели,облицовочныенавесныеконструкции.Втомчислеподшивканависающихчастей,(керамогранит(толщинанеменее10мм),композит,архитектурныйбетон,природныйкамень(гранитилианалог),металлокассеты,втомчислепрофилированные,аквапанель,HPL-панель,линеарнаяпанель)идругиеизносостойкиематериалы;

входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применениемалюминиевогои/илистальногопрофилясостеклопакетом(остеклениенеменее60%дверногополотнавсоставевитражныхконструкций);материалыпримыканияксветопрозрачнымконструкциямдолжныбытьвыполненыиздолговечныхивандалостойкихматериалов;

закрытиенижнейчасти(метровойзоны)балкона/лоджииприсплошномостеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративнаярешетка,материалосновной поверхностифасадаи другиеизносостойкиематериалы;

декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень, металл идругиеизносостойкиематериалы;

материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладногоискусствапаннодолжнысоответствоватьтребованиямдолговечности,ремонтопригодности,экономичностивэксплуатации.

2.Требованиякобъемно-пространственнымхарактеристикамобъектовкапитальногостроительства(архитектурныерешенияобъектовкапитальногостроительства,определяющиеихразмер,форму,функциональноеназначениеиместоположениевграницах земельного участка).

Размещение объектов капитального строительства (далее – объект) в границахземельного участка должно производиться с учетом реализации требований нормативовградостроительного проектирования Веселовского,атакжеправилблагоустройства территории муниципального образования в частинормируемогокомплексаэлементовблагоустройстваи парковочных мест.

Требованиякобъемно-пространственнымиархитектурнымрешениям:

1)требованиякобъемно-пространственнымиархитектурнымрешениямвходных

групп:

а)основнойвход(входы)взданиедолженбытьорганизовансуровняземли/в

одномуровнесприлегающимтвердымпокрытиемсучетомсоздания«безбарьернойсреды»;

б)взонеосновноговходанеобходимопредусмотретьотсутствиеступеней,пандусов,препятствующихдоступности и безопасности длямаломобильных групп;

в) главный вход в здание необходимо выявить (акцентировать), второстепенныевходы(служебные, технические, эвакуационные)-нивелировать;

г)предусмотретьустройствокозырьков(навесов)надкаждымвходомвцеляхзащитыот атмосферныхосадков;

д) при устройстве козырьков (навесов) использовать безопорные конструкции, вслучае обоснованной необходимости наличия опорных элементов в зоне главного входа(под козырьком (навесом)), предусмотреть их по массе соотносимыми нависающими надними объему,атакжечетноеколичествоопорныхэлементов;

е)предусмотретьинформационно-навигационноеоформлениевхода.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамобъектовкапитального строительства (характеристики элементов фасадов, а также элементовиныхнаружныхчастейобъектовкапитальногостроительстваииххарактеристик).

Приформированиивнешнегообликазданийруководствоватьсяпринципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, предусмотрев:

интеграциювсложившуюсяградостроительнуюситуацию(необходимоучитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки иландшафта,избегатьзначительногодиссонанса,обязательнообосновыватьрешения);

выявлениефункциональногоназначенияпроектируемогоздания;

взаимную увязку и обоснование планировочных, объемно-пространственных ифасадныхрешений.

Архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическомурешению.Дизайнотдельныхэлементовдолженподчинятьсяединомустилювсегообъекта.Решения должныиметь обоснование.

Требования к размещению, типоразмерам и стилистическим характеристикамсветопрозрачныхконструкций:

размещениесветопрозрачныхконструкций(оконныепроемы,витражи)нафасадедолжнобытьобусловленопланировочными и композиционными решениями;

типоразмер светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) следуетпринимать, исходя из функционального назначения помещений, указанных на поэтажныхпланах;

недопустимо подчинение размещения оконных проемов только планировочнымрешениямбезобоснованияобщейкомпозициифасада,учетатектоникиздания;

исключениеиспользованиятипологическихприемов,характерныхдляжилищногостроительства;

приформированииобликаобъектапредусмотретьнаибольшийпроцентостеклениявзальных помещениях(спортивныезалы, фойе,зонаглавного входаит.д.).

Воформлениифасадовмогутбытьиспользованыпроизведениямонументальногоидекоративно-прикладногоискусства.

Возможноприменениеархитектурныхприемов,предназначенныхдлявизуальноговыделенияотдельныхфрагментовздания–этомогутбытьоконныеилидверныепроёмы, арки,межоконныепроёмы, колонны,стеновыеплоскостиит.д.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамвходных групп:

козырек (навес) главного входа должен визуально отличаться от второстепенныхвходов,приэтомдолженподчиняться единомустилюобъекта;

устройство козырьков (навесов) над всеми входными группами должно бытьвыполненос учетомстилистической взаимоувязкисфасадными решениями.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамэлементовблагоустройства:

элементыблагоустройстватерритории(ограждение,уличнаямебельит.д.)должны быть выполнены в увязке с общим стилистическим и колористическим решениемобъекта.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамсистемынавигации:

необходимо формировать комплексную систему навигации и информационногообеспечениясучетоммасштабаикачествашрифтовыхкомпозиций,элементовинфографики, а также мест их размещения во взаимоувязке с общим стилистическим икомпозиционнымрешениемфасадовздания;

масштабшрифтовойкомпозициисназваниемобъектадолженучитыватьвизуальное восприятие со стороны основного пешеходного потока посетителей, а такжеавтомобильных дорог. Возможны различные варианты размещения композиции (кровля,козырек главного входа, отдельно стоящая стелаит.п.);

приразработкесистемынавигациинеобходимоучитыватьтребованияиметодические рекомендации к внешнему и внутреннему облику объектов, утвержденныеуполномоченными органамиисполнительной властиВеселовского района.

4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства(цветаиоттенки,используемыедляотделкифасадов суказаниемпалитры).

Цветовыерешениявнешнейотделкифасадовобъектовдолжнысоответствоватьтребованиям,установленнымвправилахблагоустройстватерриториимуниципальногообразования.

Общиетребованиякцветовымрешениям:

цветовое решение должно быть обосновано и выполнено во взаимной увязке скомпозиционными решениями здания,тектоникой объема,оконнымипроемами;

приразработкецветовых решенийнеобходимо:

а) избегать соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1; должен быть основной,базовый цвет идополнительные, акцентныецвета;

б)руководствоватьсяпринципомгармоничногосочетаниясокружающейзастройкойтерритории;

в) исключить случайное использование цвета; учитывать, что цветовые акцентывыявляютобъемно-пластическиесвойстваобъектов;

г)привыборецветовыхрешенийоконных,витражных,дверныхпереплетовиспользовать белый цвет (RAL 9010, 9016, 9003, 9001 или аналог) только в случае егообоснованияархитектурно-художественнымрешением.

При выборе базового цвета отдавать преимущество натуральным оттенкам ицветам.Привыборедополнительныхиакцентныхцветовнеобходимообеспечитьихгармоничноесочетаниесбазовымцветом.

Вкачествебазовогоцветанедопускаетсяприменятьоттенкиоткрытойиагрессивнойцветовойгаммы,которыебудутдоминироватьиразрушатьобщуюкомпозициюобъема.

Привыборецветовыхрешений,необходимоучитывать,чтоприиспользованиитехнологииоштукатуриваниявозможно использованиетолькосветлых,разбеленных,натуральныхоттенковицветов,вцеляхпредупреждениявыгораниявпроцессеэксплуатации.Возможноприменениебелого,бежевогоисветло-серогоцвета.

Приразработкесистемынавигацииирекламно-информационногообеспеченияучитывать общую цветовую палитрупроекта.

Исключитьвизуальноевосприятиекрепежныхизделий;выполнятькрепежныеизделия сучетомцветаосновныхэлементов.

При использовании двух и более цветов штукатурки обеспечивать их стыковку вразных (смещенных друг относительно друга) плоскостях с перепадом или разрывом неменее20 мм.

При объемно-планировочном решении здания, предусматривающем устройстворазновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащейкровлинеобходимовыполнятьпроработкуеецветовогорешения,предусмотревприменение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учётом визуального восприятиякровли изоконмногоэтажныхзданий.

Приразработкецветовыхрешенийнеобходимоучитыватьтребованияиметодические рекомендации к внешнему и внутреннему облику объектов, утвержденныеуполномоченными органамиисполнительной властиВеселовского района.

5.Требованиякотделочными(или)строительнымматериаламобъектовкапитальногостроительства(материалыдляотделки фасадов).

Общиетребованияк отделочными (или)строительнымматериалам:

применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы(учитыватьдальнейшую эксплуатацию);

выполнятьпервыеэтажиицокольизустойчивыхкатмосфернымявлениям,вандалостойкихивизуальнопривлекательныхматериалов;

предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетомархитектурныхрешенийи габаритовдверных и оконныхпроемов.

Материалыдляприменениявотделке(финишныематериалы):

кровля,элементыкровли:фальцеваякровля,мягкаячерепица,наливнаякровля,мембрана, засыпка с фиксацией, сланцевая кровля, песчано-цементная черепица,

керамическая черепица, бетонная и керамическая плитка, природный камень (гранит илианалог),озелененнаякровля,светопрозрачныеконструкцииидругиеизносостойкиематериалы(включаяматериалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

цоколь:природныйкамень(гранитилианалог),клинкерныйкирпич,керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другиеизносостойкиематериалы;

стены:облицовочныйполнотелыйкирпич(клинкерный,керамический),железобетонныестеновыепанели,облицовочныенавесныеконструкции.Втомчислеподшивканависающихчастей,(керамогранит(толщинанеменее10мм),композит,архитектурныйбетон,природныйкамень(гранитилианалог),металлокассеты,втомчислепрофилированные,аквапанель,HPL-панель,линеарнаяпанель)идругиеизносостойкиематериалы;

входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применениемалюминиевогои/илистальногопрофилясостеклопакетом(остеклениенеменее60%дверногополотнавсоставевитражныхконструкций);материалыпримыканияксветопрозрачнымконструкциямдолжныбытьвыполненыиздолговечныхивандалостойкихматериалов;

закрытиенижнейчасти(метровойзоны)балкона/лоджииприсплошномостеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративнаярешетка,материалосновной поверхностифасадаи другиеизносостойкиематериалы;

декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень, металл идругиеизносостойкиематериалы;

материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладногоискусствапаннодолжнысоответствоватьтребованиямдолговечности,ремонтопригодности,экономичностивэксплуатации.

Приотделкефасадовнедопускается:

применение керамогранита с креплением на видимых клямерах в отделкефасадовпервыхивторыхэтажей;

опираниефасаданавесного,оштукатуренного,фиброцементного,алюмокомпозитногобез устройства цоколя на отметке земли; необходимо исключитьпримыканиеэлементовотделкикуровню грунта(отмостки);

использованиесэндвич-панелейсоткрытымтипомкрепления(визуальнозаметныесоединенияпанелей,видимыекрепежныеэлементы(винты,дюбели,заклепки);

сопряжениеводнойплоскостиповерхностейсразличнымиотделочнымиматериалами безраскреповки(заисключениеммозаичныхпанно).

Запрещенные для применения в отделке (финишные материалы) материалы:а)бетонныеблокибезфинишнойотделки;

б)фасад:сотовыйилипрофилированныйполикарбонат,профлист,металлическийи пластиковый сайдинг, цветная и тонирующая самоклеющаяся пленка, сэндвич-панель соткрытымтипомкрепления;

в) цоколь: фиброцементные панели, металлокассеты, сэндвич-панели, профлист,вентфасад соблицовкойкерамогранитомилиплиткой;

г)первыйэтаж,входныегруппы,витражныеконструкции:поливинилхлорид(ПВХ).

Нерекомендуетсявоблицовкефасадаиспользованиетехнологииоштукатуривания.Вслучаеееиспользованиярекомендуетсяприменениетолькоштукатурки,окрашеннойвмассе,приэтомобщаяплощадьоштукатуренныхповерхностейнеможет бытьболее50%отобщейплощадиповерхностей здания.

Допускаетсяприменениештукатурныхфасадовсосрокомдальнейшейэксплуатации безпотерикачестванеменее15лет.

6. Требования к размещению технического и инженерного оборудования нафасадахикровляхобъектовкапитальногостроительства(перечислениетехническихустройств(втомчислевентиляцииикондиционированиявоздуха,газоснабжения,освещения,связи,видеонаблюдения)иприемовулучшениядекоративныхкачествфасадовобъектовкапитальногостроительстваприразмещениитакого оборудования.

При размещении всех видов инженерных систем на визуально воспринимаемыхповерхностях фасадов (в том числе на кровле) объектов нежилого назначения необходимопредлагать мероприятия по их визуальному сокрытию и гармоничной интеграции в общийобъемздания.

Исключить размещение инженерного оборудования на декоративных элементахздания.

Предусмотретьобустройствоспециальныхархитектурныхэлементов(местразмещения)длянаружныхблоковкондиционеров(ниши,наружныекорзинысдекоративными экранами) без выведения элементов электрооборудования на наружныеплоскости стен (отсутствиесопровождающей проводкинаплоскостифасадов).

Дляпрокладкикоммуникацийкнаружнымблокамкондиционеровпредусмотретьвнаружныхстенахустройствогильзсзаполнениемнегорючейтеплоизоляцией с нормативным уклоном в сторону фасада и установкой декоративныхзаглушек сдвухсторон.

При устройстве открытой водосточной системы на фасаде и козырьках (навесах),предусмотретьскрытыйотводповерхностныхстоковилиихинтеграциювобщеестилистическоерешение.

7.Требованиякподсветкефасадовобъектовкапитальногостроительства(перечисление архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, атакжеоттенковтакого освещениясуказаниемпалитры).

1.Приформированиивнешнегообликазданийсэлементамидекоративногоосвещения,необходимо предусмотреть:

а) освещение входной группы (фасадные светильники);б)освещениедомовыхзнаковвтемноевремясуток;

в)размещениеархитектурно-художественногоосвещениянафасадахзданий,визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог (если предусмотрено техническимзаданием).

**Статья 44.10.8 Требования к архитектурно-градостроительному облику объектовторгового,развлекательного, досуговогоназначения**

1.Основныепринципыформированияархитектурно-градостроительногооблика объектов.

Приформированиивнешнегообликазданийруководствоватьсяпринципамисомасштабности,ансамблевостиигармонии,обеспечиваяинтеграциювсложившуюсяградостроительнуюситуацию(необходимоучитыватьхарактер,структуруистилистические особенности окружающей застройки и ландшафта, избегатьзначительногодиссонанса, обязательно обосновыватьрешения).

Общиетребованияк отделочными (или)строительнымматериалам:

применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы(учитыватьдальнейшую эксплуатацию);

выполнятьпервыеэтажиицокольизустойчивыхкатмосфернымявлениям,вандалостойкихивизуальнопривлекательныхматериалов;

предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетомархитектурныхрешенийи габаритовдверных и оконныхпроемов.

Материалыдляприменениявотделке(финишныематериалы):

кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля,мембрана,засыпкасфиксацией,сланцеваякровля,песчано-цементнаячерепица,керамическая черепица, бетонная и керамическая плитка, природный камень (гранит илианалог),озелененнаякровля,светопрозрачныеконструкцииидругиеизносостойкиематериалы(включаяматериалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

цоколь:природныйкамень(гранитилианалог),клинкерныйкирпич,керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другиеизносостойкиематериалы;

стены:облицовочныйполнотелыйкирпич(клинкерный,керамический),железобетонныестеновыепанели,облицовочныенавесныеконструкции.Втомчислеподшивканависающихчастей,(керамогранит(толщинанеменее10мм),композит,архитектурныйбетон,природныйкамень(гранитилианалог),металлокассеты,втомчислепрофилированные,аквапанель,HPL-панель,линеарнаяпанель)идругиеизносостойкиематериалы;

Не допускается устройство ленточного либо сплошного остекления, а также использование стекол с зеркальным эффектом. Остекление фасадов объектов выполняется с учетом стилистики окружающей застройки, с соблюдением пропорций отношения ширины к высоте и частоты чередования проемов, членения оконных переплетов;

Не допускается размещение технического и инженерного оборудования (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи) на главных и боковых фасадах объектов и скатных кровлях. Допускается отклонение от указанных требований в случае размещения технического и инженерного оборудования на фасадах объектов и скатах кровли, обращенных вглубь квартала. Требования не распространяются на светотехническое оборудование декоративной подсветки, оборудование видеонаблюдения;

декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень, металл идругиеизносостойкиематериалы;

материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладногоискусствапаннодолжнысоответствоватьтребованиямдолговечности,ремонтопригодности,экономичностивэксплуатации.

2.Требованиякобъемно-пространственнымхарактеристикамобъектовкапитальногостроительства(архитектурныерешенияобъектовкапитальногостроительства,определяющиеихразмер,форму,функциональноеназначениеиместоположениевграницах земельного участка).

Размещение объектов капитального строительства (далее – объект) в границахземельного участка должно производиться с учетом реализации требований нормативовградостроительного проектирования Веселовского,атакжеправилблагоустройства территории муниципального образования в частинормируемогокомплексаэлементовблагоустройстваи парковочных мест.

Требованиякобъемно-пространственнымиархитектурнымрешениям:

1)требованиякобъемно-пространственнымиархитектурнымрешениямвходных

групп:

а)основнойвход(входы)взданиедолженбытьорганизовансуровняземли/в

одномуровнесприлегающимтвердымпокрытиемсучетомсоздания«безбарьернойсреды»;

б)взонеосновноговходанеобходимопредусмотретьотсутствиеступеней,пандусов,препятствующихдоступности и безопасности длямаломобильныхгрупп;

в) главный вход в здание необходимо выявить (акцентировать), второстепенныевходы(служебные, технические, эвакуационные)-нивелировать;

г)предусмотретьустройствокозырьков(навесов)надкаждымвходомвцеляхзащитыот атмосферныхосадков;

д) при устройстве козырьков (навесов) использовать безопорные конструкции, вслучае обоснованной необходимости наличия опорных элементов в зоне главного входа(под козырьком (навесом)), предусмотреть их по массе соотносимыми нависающими надними объему,атакжечетноеколичествоопорныхэлементов;

е)предусмотретьинформационно-навигационноеоформлениевхода.

3.Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамобъектовкапитального строительства (характеристики элементов фасадов, а также элементовиныхнаружныхчастейобъектовкапитальногостроительстваииххарактеристик).

Приформированиивнешнегообликазданийруководствоватьсяпринципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, предусмотрев:

интеграциювсложившуюсяградостроительнуюситуацию(необходимоучитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки иландшафта,избегатьзначительногодиссонанса,обязательнообосновыватьрешения);

выявлениефункциональногоназначенияпроектируемогоздания;

взаимную увязку и обоснование планировочных, объемно-пространственных ифасадныхрешений.

Архитектурныйобликобъектадолженбытьподчиненединомустилистическому решению. Дизайн отдельных элементов должен подчиняться единомустилювсегообъекта. Решения должныиметьобоснование.

Требования к размещению, типоразмерам и стилистическим характеристикамсветопрозрачныхконструкций:

размещениесветопрозрачныхконструкций(оконныепроемы,витражи)нафасадедолжнобытьобусловленопланировочными и композиционными решениями;

типоразмер светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) следуетпринимать, исходя из функционального назначения помещений, указанных на поэтажныхпланах;

недопустимо подчинение размещения оконных проемов только планировочнымрешениямбезобоснованияобщейкомпозициифасада,учетатектоникиздания;

исключениеиспользованиятипологическихприемов,характерныхдляжилищногостроительства.

Воформлениифасадовмогутбытьиспользованыпроизведениямонументальногоидекоративно-прикладногоискусства.

Возможноприменениеархитектурныхприемов,предназначенныхдлявизуальноговыделенияотдельныхфрагментовздания–этомогутбытьоконныеилидверныепроёмы, арки,межоконныепроёмы, колонны,стеновыеплоскостиит.д.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамвходных групп:

козырек (навес) главного входа должен визуально отличаться от второстепенныхвходов,приэтомдолженподчиняться единомустилюобъекта;

устройство козырьков (навесов) над всеми входными группами должно бытьвыполненос учетомстилистической взаимоувязкисфасадными решениями.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамэлементовблагоустройства:

элементыблагоустройстватерритории(ограждение,уличнаямебельит.д.)должны быть выполнены в увязке с общим стилистическим и колористическим решениемобъекта.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамсистемынавигации:

необходимо формировать комплексную систему навигации и информационногообеспечениясучетоммасштабаикачествашрифтовыхкомпозиций,элементовинфографики, а также мест их размещения во взаимоувязке с общим стилистическим икомпозиционнымрешениемфасадовздания;

масштабшрифтовойкомпозициисназваниемобъектадолженучитыватьвизуальное восприятие со стороны основного пешеходного потока посетителей, а такжеавтомобильных дорог. Возможны различные варианты размещения композиции (кровля,козырек главного входа, отдельно стоящая стелаит.п.);

приразработкесистемынавигациинеобходимоучитыватьтребованияиметодические рекомендации к внешнему и внутреннему облику объектов, утвержденныеуполномоченными органамиисполнительной властиВеселовского района.

4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства(цветаиоттенки,используемыедляотделкифасадов суказаниемпалитры).

Цветовыерешениявнешнейотделкифасадовобъектовдолжнысоответствоватьтребованиям,установленнымвправилахблагоустройстватерриториимуниципальногообразования.

Общиетребованиякцветовымрешениям:

цветовое решение должно быть обосновано и выполнено во взаимной увязке скомпозиционными решениями здания,тектоникой объема,оконнымипроемами;

приразработкецветовых решенийнеобходимо:

а) избегать соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1; должен быть основной,базовый цвет идополнительные, акцентныецвета;

б)руководствоватьсяпринципомгармоничногосочетаниясокружающейзастройкойтерритории;

в) исключить случайное использование цвета; учитывать, что цветовые акцентывыявляютобъемно-пластическиесвойстваобъектов;

г)привыборецветовыхрешенийоконных,витражных,дверныхпереплетовиспользовать белый цвет (RAL 9010, 9016, 9003, 9001 или аналог) только в случае егообоснованияархитектурно-художественнымрешением.

При выборе базового цвета отдавать преимущество натуральным оттенкам ицветам.Привыборедополнительныхиакцентныхцветовнеобходимообеспечитьихгармоничноесочетаниесбазовымцветом.

Вкачествебазовогоцветанедопускаетсяприменятьоттенкиоткрытойиагрессивнойцветовойгаммы,которыебудутдоминироватьиразрушатьобщуюкомпозициюобъема.

Привыборецветовыхрешений,необходимоучитывать,чтоприиспользованиитехнологииоштукатуриваниявозможноиспользованиетолькосветлых,разбеленных,натуральныхоттенковицветов,вцеляхпредупреждениявыгораниявпроцессеэксплуатации.Возможноприменениебелого, бежевогои светло-серогоцвета.

Приразработкесистемынавигацииирекламно-информационногообеспеченияучитывать общую цветовую палитрупроекта.

Исключитьвизуальноевосприятиекрепежныхизделий;выполнятькрепежныеизделия сучетомцветаосновныхэлементов.

При использовании двух и более цветов штукатурки обеспечивать их стыковку вразных (смещенных друг относительно друга) плоскостях с перепадом или разрывом неменее20 мм.

При объемно-планировочном решении здания, предусматривающем устройстворазновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащейкровлинеобходимовыполнятьпроработкуеецветовогорешения,предусмотревприменение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учётом визуального восприятиякровли изоконмногоэтажныхзданий.

Приразработкецветовыхрешенийнеобходимоучитыватьтребованияиметодические рекомендации к внешнему и внутреннему облику объектов, утвержденныеуполномоченными органамиисполнительной властиВеселовского района.

5.Требованиякотделочными(или)строительнымматериаламобъектовкапитальногостроительства(материалыдляотделки фасадов).

Общиетребованияк отделочными (или)строительнымматериалам:

применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы(учитыватьдальнейшую эксплуатацию);

выполнятьпервыеэтажиицокольизустойчивыхкатмосфернымявлениям,вандалостойкихивизуальнопривлекательныхматериалов;

предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетомархитектурныхрешенийи габаритовдверных и оконныхпроемов.

Материалыдляприменениявотделке(финишныематериалы):

кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля,мембрана,засыпкасфиксацией,сланцеваякровля,песчано-цементнаячерепица,керамическая черепица, бетонная и керамическая плитка, природный камень (гранит илианалог),озелененнаякровля,светопрозрачныеконструкцииидругиеизносостойкиематериалы(включаяматериалы, используемые для эксплуатируемой кровли);

цоколь:природныйкамень(гранитилианалог),клинкерныйкирпич,керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другиеизносостойкиематериалы;

стены:облицовочныйполнотелыйкирпич(клинкерный,керамический),железобетонныестеновыепанели,облицовочныенавесныеконструкции.Втомчислеподшивканависающихчастей,(керамогранит(толщинанеменее10мм),композит,архитектурныйбетон,природныйкамень(гранитилианалог),идругиеизносостойкиематериалы;

входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применениемалюминиевогои/илистальногопрофилясостеклопакетом(остеклениенеменее60%дверногополотнавсоставевитражныхконструкций);материалыпримыканияксветопрозрачнымконструкциямдолжныбытьвыполненыиздолговечныхивандалостойкихматериалов;

закрытиенижнейчасти(метровойзоны)балкона/лоджииприсплошномостеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративнаярешетка,материалосновной поверхностифасадаи другиеизносостойкиематериалы;

декоративные элементы: гипс, стеклофибробетон, природный камень, металл идругиеизносостойкиематериалы;

материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладногоискусствапаннодолжнысоответствоватьтребованиямдолговечности,ремонтопригодности,экономичностивэксплуатации.

Приотделкефасадовнедопускается:

применение керамогранита с креплением на видимых клямерах в отделкефасадовпервыхивторыхэтажей;

опираниефасаданавесного,оштукатуренного,фиброцементного,алюмокомпозитногобезустройствацоколянаотметкеземли;необходимоисключитьпримыканиеэлементовотделкикуровню грунта(отмостки);

использование сайдинга и аналогичных материалов, металлопрофля;

использование черновых строительных материалов, а также сэндвич панелей без дополнительной отделки;

использованиесэндвич-панелейсоткрытымтипомкрепления(визуальнозаметныесоединенияпанелей,видимыекрепежныеэлементы(винты,дюбели,заклепки);

сопряжениеводнойплоскостиповерхностейсразличнымиотделочнымиматериалами безраскреповки(заисключениеммозаичныхпанно).

Запрещенные для применения в отделке (финишные материалы) материалы:

а)бетонныеблокибезфинишнойотделки;

б)фасад:сотовыйилипрофилированныйполикарбонат,профлист,металлическийи пластиковый сайдинг, цветная и тонирующая самоклеющаяся пленка, сэндвич-панель соткрытымтипомкрепления;

в) цоколь: фиброцементные панели, металлокассеты, сэндвич-панели, профлист,вентфасад соблицовкойкерамогранитомилиплиткой;

г)первыйэтаж,входныегруппы,витражныеконструкции:поливинилхлорид(ПВХ).

Нерекомендуетсявоблицовкефасадаиспользованиетехнологииоштукатуривания.Вслучаеееиспользованиярекомендуетсяприменениетолькоштукатурки,окрашеннойвмассе,приэтомобщаяплощадьоштукатуренныхповерхностейнеможет бытьболее50%отобщейплощадиповерхностей здания.

Допускаетсяприменениештукатурныхфасадовсосрокомдальнейшейэксплуатации безпотерикачестванеменее15лет.

6. Требования к размещению технического и инженерного оборудования нафасадахикровляхобъектовкапитальногостроительства(перечислениетехническихустройств(втомчислевентиляцииикондиционированиявоздуха,газоснабжения,освещения,связи,видеонаблюдения)иприемовулучшениядекоративныхкачествфасадовобъектовкапитальногостроительстваприразмещениитакого оборудования.

При размещении всех видов инженерных систем на визуально воспринимаемыхповерхностях фасадов (в том числе на кровле) объектов нежилого назначения необходимопредлагать мероприятия по их визуальному сокрытию и гармоничной интеграции в общийобъемздания.

Исключить размещение инженерного оборудования на декоративных элементахздания.

Предусмотретьобустройствоспециальныхархитектурныхэлементов(местразмещения)длянаружныхблоковкондиционеров(ниши,наружныекорзинысдекоративными экранами) без выведения элементов электрооборудования на наружныеплоскости стен(отсутствиесопровождающейпроводкинаплоскостифасадов).

Дляпрокладкикоммуникацийкнаружнымблокамкондиционеровпредусмотретьвнаружныхстенахустройствогильзсзаполнениемнегорючейтеплоизоляцией с нормативным уклоном в сторону фасада и установкой декоративныхзаглушек сдвухсторон.

При устройстве открытой водосточной системы на фасаде и козырьках (навесах),предусмотретьскрытыйотводповерхностныхстоковилиихинтеграциювобщеестилистическоерешение.

7.Требованиякподсветкефасадовобъектовкапитальногостроительства(перечисление архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, атакжеоттенковтакого освещениясуказаниемпалитры).

1.Приформированиивнешнегообликазданийсэлементамидекоративногоосвещения,необходимо предусмотреть:

а) освещение входной группы (фасадные светильники);б)освещениедомовыхзнаковвтемноевремясуток;

в)размещениеархитектурно-художественногоосвещениянафасадахзданий,визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог (если предусмотрено техническимзаданием).

**Статья 44.10.9 Требования к архитектурно-градостроительному облику объектовгостиничногообслуживания**

1.Основныепринципыформированияархитектурно-градостроительногооблика объектов.

Приформированиивнешнегообликазданийруководствоватьсяпринципамисомасштабности,ансамблевостиигармонии,обеспечиваяинтеграциювсложившуюсяградостроительнуюситуацию(необходимоучитыватьхарактер,структуруистилистическиеособенностиокружающейзастройкииландшафта,избегатьзначительногодиссонанса, обязательно обосновыватьрешения).

Общиетребованияк отделочными (или)строительнымматериалам:

применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы(учитыватьдальнейшую эксплуатацию);

выполнятьпервыеэтажиицокольизустойчивыхкатмосфернымявлениям,вандалостойкихивизуальнопривлекательныхматериалов;

предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетомархитектурныхрешенийи габаритовдверных и оконныхпроемов.

Материалыдляприменениявотделке(финишныематериалы):

кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля,мембрана,засыпкасфиксацией,сланцеваякровля,песчано-цементнаячерепица,керамическая черепица, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы(включаяматериалы, используемыедляэксплуатируемойкровли);

цоколь:природныйкамень(гранитилианалог),клинкерныйкирпич,керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другиеизносостойкиематериалы;

стены:облицовочныйполнотелыйкирпич(клинкерный,керамический),железобетонныестеновыепанели,облицовочныенавесныеконструкции.Втомчислеподшивканависающихчастей,(керамогранит(толщинанеменее10мм),композит,архитектурныйбетон,природныйкамень(гранитилианалог),металлокассеты,втомчислепрофилированные,аквапанель,HPL-панель,линеарнаяпанель)идругиеизносостойкиематериалы;

входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применениемалюминиевогои/илистальногопрофилясостеклопакетом(остеклениенеменее60%дверногополотнавсоставевитражныхконструкций);материалыпримыканияксветопрозрачнымконструкциямдолжныбытьвыполненыиздолговечныхивандалостойкихматериалов;

закрытиенижнейчасти(метровойзоны)балкона/лоджииприсплошномостеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративнаярешетка,материалосновной поверхностифасадаи другиеизносостойкиематериалы;

декоративныеэлементы:гипс,стеклофибробетон,природныйкамень(гранитили аналог), металл идругиеизносостойкиематериалы;

материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладногоискусствапаннодолжнысоответствоватьтребованиямдолговечности,ремонтопригодности,экономичностивэксплуатации.

2.Требованиякобъемно-пространственнымхарактеристикамобъектовкапитальногостроительства(архитектурныерешенияобъектовкапитальногостроительства,определяющиеихразмер,форму,функциональноеназначениеиместоположениевграницах земельного участка).

Размещение объектов капитального строительства (далее – объект) в границахземельного участка должно производиться с учетом реализации требований нормативовградостроительного проектирования Веселовского,атакжеправилблагоустройства территории муниципального образования в частинормируемогокомплексаэлементовблагоустройстваи парковочных мест.

Требованиякобъемно-пространственнымиархитектурнымрешениям:

1)требованиякобъемно-пространственнымиархитектурнымрешениямвходных

групп:

а)основнойвход(входы)взданиедолженбытьорганизовансуровняземли/в

одномуровнесприлегающимтвердымпокрытиемсучетомсоздания«безбарьернойсреды»;

б)взонеосновноговходанеобходимопредусмотретьотсутствиеступеней,пандусов,препятствующихдоступности и безопасности длямаломобильных групп;

в) главный вход в здание необходимо выявить (акцентировать), второстепенныевходы(служебные, технические, эвакуационные)-нивелировать;

г)предусмотретьустройствокозырьков(навесов)надкаждымвходомвцеляхзащитыот атмосферныхосадков;

д) при устройстве козырьков (навесов) использовать безопорные конструкции, вслучае обоснованной необходимости наличия опорных элементов в зоне главного входа(под козырьком (навесом)), предусмотреть их по массе соотносимыми нависающими надними объему,атакжечетноеколичествоопорныхэлементов;

е)предусмотретьинформационно-навигационноеоформлениевхода.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамобъектовкапитального строительства (характеристики элементов фасадов, а также элементовиныхнаружныхчастейобъектовкапитальногостроительстваииххарактеристик).

Приформированиивнешнегообликазданийруководствоватьсяпринципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, предусмотрев:

интеграциювсложившуюсяградостроительнуюситуацию(необходимоучитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки иландшафта,избегатьзначительногодиссонанса,обязательнообосновыватьрешения);

выявлениефункциональногоназначенияпроектируемогоздания;

взаимную увязку и обоснование планировочных, объемно-пространственных ифасадныхрешений.

Архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическомурешению.Дизайнотдельныхэлементовдолженподчинятьсяединомустилювсегообъекта.Решения должныиметь обоснование.

Требования к размещению, типоразмерам и стилистическим характеристикамсветопрозрачныхконструкций:

размещениесветопрозрачныхконструкций(оконныепроемы,витражи)нафасадедолжнобытьобусловленопланировочными и композиционными решениями;

типоразмер светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) следуетпринимать, исходя из функционального назначения помещений, указанных на поэтажныхпланах;

недопустимо подчинение размещения оконных проемов только планировочнымрешениямбез обоснованияобщейкомпозициифасада,учетатектоники здания;

исключениеиспользованиятипологическихприемов,характерныхдляжилищногостроительства;

при формировании облика объекта в зоне главного входа 1 этажа предусмотретьнаибольший процент остекления в общественных помещениях (зона главного входа, холлит.д.).

Воформлениифасадовмогутбытьиспользованыпроизведениямонументальногоидекоративно-прикладногоискусства.

Возможноприменениеархитектурныхприемов,предназначенныхдлявизуальноговыделенияотдельныхфрагментовздания–этомогутбытьоконныеилидверныепроёмы, арки,межоконныепроёмы, колонны,стеновыеплоскостиит.д.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамвходных групп:

козырек (навес) главного входа должен визуально отличаться от второстепенныхвходов,приэтомдолженподчиняться единомустилюобъекта;

устройство козырьков (навесов) над всеми входными группами должно бытьвыполненос учетомстилистической взаимоувязкисфасадными решениями.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамэлементовблагоустройства:

элементыблагоустройстватерритории(ограждение,уличнаямебельит.д.)должны быть выполнены в увязке с общим стилистическим и колористическим решениемобъекта.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамсистемынавигации:

необходимо формировать комплексную систему навигации и информационногообеспечениясучетоммасштабаикачествашрифтовыхкомпозиций,элементовинфографики, а также мест их размещения во взаимоувязке с общим стилистическим икомпозиционнымрешениемфасадовздания;

масштабшрифтовойкомпозициисназваниемобъектадолженучитыватьвизуальное восприятие со стороны основного пешеходного потока посетителей, а такжеавтомобильных дорог. Возможны различные варианты размещения композиции (кровля,козырек главного входа, отдельно стоящая стелаит.п.).

4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства(цветаиоттенки,используемыедляотделкифасадов суказаниемпалитры).

Цветовыерешениявнешнейотделкифасадовобъектовдолжнысоответствоватьтребованиям,установленнымвправилахблагоустройстватерриториимуниципальногообразования.

Общиетребованиякцветовымрешениям:

цветовое решение должно быть обосновано и выполнено во взаимной увязке скомпозиционными решениями здания,тектоникой объема,оконнымипроемами;

приразработкецветовых решенийнеобходимо:

а) избегать соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1; должен быть основной,базовый цвет идополнительные, акцентныецвета;

б)руководствоватьсяпринципомгармоничногосочетаниясокружающейзастройкойтерритории;

в) исключить случайное использование цвета; учитывать, что цветовые акцентывыявляютобъемно-пластическиесвойстваобъектов;

г)привыборецветовыхрешенийоконных,витражных,дверныхпереплетовиспользовать белый цвет (RAL 9010, 9016, 9003, 9001 или аналог) только в случае егообоснованияархитектурно-художественнымрешением.

При выборе базового цвета отдавать преимущество натуральным оттенкам ицветам.Привыборедополнительныхиакцентныхцветовнеобходимообеспечитьихгармоничноесочетаниесбазовымцветом.

Вкачествебазовогоцветанедопускаетсяприменятьоттенкиоткрытойиагрессивнойцветовойгаммы,которыебудутдоминироватьиразрушатьобщуюкомпозициюобъема.

Привыборецветовыхрешений,необходимоучитывать,чтоприиспользованиитехнологииоштукатуриваниявозможно использованиетолькосветлых,разбеленных,натуральныхоттенковицветов,вцеляхпредупреждениявыгораниявпроцессеэксплуатации.Возможноприменениебелого, бежевогои светло-серогоцвета.

Приразработкесистемынавигацииирекламно-информационногообеспеченияучитывать общую цветовую палитрупроекта.

Исключитьвизуальноевосприятиекрепежныхизделий;выполнятькрепежныеизделия сучетомцветаосновныхэлементов.

При использовании двух и более цветов штукатурки обеспечивать их стыковку вразных (смещенных друг относительно друга) плоскостях с перепадом или разрывом неменее20 мм.

При объемно-планировочном решении здания, предусматривающем устройстворазновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащейкровлинеобходимовыполнятьпроработкуеецветовогорешения,предусмотревприменение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учётом визуального восприятиякровли изоконмногоэтажныхзданий.

5.Требованиякотделочными(или)строительнымматериаламобъектовкапитальногостроительства(материалыдляотделки фасадов).

Общиетребованияк отделочными (или)строительнымматериалам:

применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы(учитыватьдальнейшую эксплуатацию);

выполнятьпервыеэтажиицокольизустойчивыхкатмосфернымявлениям,вандалостойкихивизуальнопривлекательныхматериалов;

предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетомархитектурныхрешенийи габаритовдверных и оконныхпроемов.

Материалыдляприменениявотделке(финишныематериалы):

кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля,мембрана,засыпкасфиксацией,сланцеваякровля,песчано-цементнаячерепица,керамическая черепица, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы(включаяматериалы, используемыедляэксплуатируемойкровли);

цоколь:природныйкамень(гранитилианалог),клинкерныйкирпич,керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другиеизносостойкиематериалы;

стены:облицовочныйполнотелыйкирпич(клинкерный,керамический),железобетонныестеновыепанели,облицовочныенавесныеконструкции.Втомчислеподшивканависающихчастей,(керамогранит(толщинанеменее10мм),композит,архитектурныйбетон,природныйкамень(гранитилианалог),металлокассеты,втомчислепрофилированные,аквапанель,HPL-панель,линеарнаяпанель)идругиеизносостойкиематериалы;

входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применениемалюминиевогои/илистальногопрофилясостеклопакетом(остеклениенеменее60%дверногополотнавсоставевитражныхконструкций);материалыпримыканияксветопрозрачнымконструкциямдолжныбытьвыполненыиздолговечныхивандалостойкихматериалов;

закрытиенижнейчасти(метровойзоны)балкона/лоджииприсплошномостеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративнаярешетка,материалосновной поверхностифасадаи другиеизносостойкиематериалы;

декоративныеэлементы:гипс,стеклофибробетон,природныйкамень(гранитили аналог), металл идругиеизносостойкиематериалы;

материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладногоискусствапаннодолжнысоответствоватьтребованиямдолговечности,ремонтопригодности,экономичностивэксплуатации.

Приотделкефасадовнедопускается:

применение керамогранита с креплением на видимых клямерах в отделкефасадовпервыхивторыхэтажей;

опираниефасаданавесного,оштукатуренного,фиброцементного,алюмокомпозитногобезустройствацоколянаотметкеземли;необходимоисключитьпримыканиеэлементовотделкикуровню грунта(отмостки);

использованиесэндвич-панелейсоткрытымтипомкрепления(визуальнозаметныесоединенияпанелей,видимыекрепежныеэлементы(винты,дюбели,заклепки);

сопряжение в одной плоскости поверхностей с различными отделочнымиматериалами безраскреповки(заисключениеммозаичныхпанно).

Запрещенные для применения в отделке (финишные материалы) материалы:а)бетонныеблокибезфинишнойотделки;

б)фасад:сотовыйилипрофилированныйполикарбонат,профлист,металлическийи пластиковый сайдинг, цветная и тонирующая самоклеющаяся пленка, сэндвич-панель соткрытымтипомкрепления;

в) цоколь: фиброцементные панели, металлокассеты, сэндвич-панели, профлист,вентфасад соблицовкойкерамогранитомилиплиткой;

г)первыйэтаж,входныегруппы,витражныеконструкции:поливинилхлорид(ПВХ).

Нерекомендуетсявоблицовкефасадаиспользованиетехнологииоштукатуривания.Вслучаеееиспользованиярекомендуетсяприменениетолькоштукатурки,окрашеннойвмассе.Допускаетсяприменениештукатурныхфасадовсосрокомдальнейшейэксплуатациибез потерикачестванеменее15 лет.

Требования к размещению технического и инженерного оборудования нафасадахикровляхобъектовкапитальногостроительства(перечислениетехническихустройств(втомчислевентиляцииикондиционированиявоздуха,газоснабжения,освещения,связи,видеонаблюдения)иприемовулучшениядекоративныхкачествфасадовобъектовкапитальногостроительстваприразмещениитакого оборудования.

При размещении всех видов инженерных систем на визуально воспринимаемыхповерхностях фасадов (в том числе на кровле) объектов нежилого назначения необходимопредлагать мероприятия по их визуальному сокрытию и гармоничной интеграции в общийобъемздания.

Исключить размещение инженерного оборудования на декоративных элементахздания.

Предусмотретьобустройствоспециальныхархитектурныхэлементов(местразмещения)длянаружныхблоковкондиционеров(ниши,наружныекорзинысдекоративными экранами) без выведения элементов электрооборудования на наружныеплоскости стен(отсутствиесопровождающейпроводкинаплоскостифасадов).

Дляпрокладкикоммуникацийкнаружнымблокамкондиционеровпредусмотретьвнаружныхстенахустройствогильзсзаполнениемнегорючейтеплоизоляцией с нормативным уклоном в сторону фасада и установкой декоративныхзаглушек сдвухсторон.

При устройстве открытой водосточной системы на фасаде и козырьках (навесах),предусмотретьскрытыйотводповерхностныхстоковилиихинтеграциювобщеестилистическоерешение.

7.Требованиякподсветкефасадовобъектовкапитальногостроительства(перечисление архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, атакжеоттенковтакого освещениясуказаниемпалитры).

Приформированиивнешнегообликазданийсэлементамидекоративногоосвещения,необходимо предусмотреть:

а) освещение входной группы (фасадные светильники);б)освещениедомовыхзнаковвтемноевремясуток;

в)размещениеархитектурно-художественногоосвещениянафасадахзданий,визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог (если предусмотрено техническимзаданием).

**Статья 44.10.10 Требования к архитектурно-градостроительному облику объектовадминистративно-деловогоназначения**

1.Основныепринципыформированияархитектурно-градостроительногооблика объектов.

Приформированиивнешнегообликазданийруководствоватьсяпринципамисомасштабности,ансамблевостиигармонии,обеспечиваяинтеграциювсложившуюсяградостроительнуюситуацию(необходимоучитыватьхарактер,структуруистилистическиеособенностиокружающейзастройкииландшафта,избегатьзначительногодиссонанса, обязательно обосновыватьрешения).

Общиетребованияк отделочными (или)строительнымматериалам:

применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы(учитыватьдальнейшую эксплуатацию);

выполнятьпервыеэтажиицокольизустойчивыхкатмосфернымявлениям,вандалостойкихивизуальнопривлекательныхматериалов;

предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетомархитектурныхрешенийи габаритовдверных и оконныхпроемов.

Материалыдляприменениявотделке(финишныематериалы):

кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля,мембрана,засыпкасфиксацией,сланцеваякровля,песчано-цементнаячерепица,керамическая черепица, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы(включаяматериалы, используемыедляэксплуатируемойкровли);

цоколь:природныйкамень(гранитилианалог),клинкерныйкирпич,керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другиеизносостойкиематериалы;

стены:облицовочныйполнотелыйкирпич(клинкерный,керамический),железобетонныестеновыепанели,облицовочныенавесныеконструкции.Втомчислеподшивканависающихчастей,(керамогранит(толщинанеменее10мм),композит,архитектурныйбетон,природныйкамень(гранитилианалог),металлокассеты,втомчислепрофилированные,аквапанель,HPL-панель,линеарнаяпанель)идругиеизносостойкиематериалы;

входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применениемалюминиевогои/илистальногопрофилясостеклопакетом(остеклениенеменее60%дверногополотнавсоставевитражныхконструкций);материалыпримыканияксветопрозрачнымконструкциямдолжныбытьвыполненыиздолговечныхивандалостойкихматериалов;

закрытиенижнейчасти(метровойзоны)балкона/лоджииприсплошномостеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративнаярешетка,материалосновной поверхностифасадаи другиеизносостойкиематериалы;

декоративныеэлементы:гипс,стеклофибробетон,природныйкамень(гранитили аналог), металл идругиеизносостойкиематериалы;

материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладногоискусствапаннодолжнысоответствоватьтребованиямдолговечности,ремонтопригодности,экономичностивэксплуатации.

2.Требованиякобъемно-пространственнымхарактеристикамобъектовкапитальногостроительства(архитектурныерешенияобъектовкапитальногостроительства,определяющиеихразмер,форму,функциональноеназначениеиместоположениевграницах земельного участка).

Размещение объектов капитального строительства (далее – объект) в границахземельного участка должно производиться с учетом реализации требований нормативовградостроительного проектирования Веселовского,атакжеправилблагоустройства территории муниципального образования в частинормируемогокомплексаэлементовблагоустройстваи парковочных мест.

Требованиякобъемно-пространственнымиархитектурнымрешениям:

1)требованиякобъемно-пространственнымиархитектурнымрешениямвходных

групп:

а)основнойвход(входы)взданиедолженбытьорганизовансуровняземли/в

одномуровнесприлегающимтвердымпокрытиемсучетомсоздания«безбарьернойсреды»;

б)взонеосновноговходанеобходимопредусмотретьотсутствиеступеней,пандусов,препятствующихдоступности и безопасности длямаломобильных групп;

в) главный вход в здание необходимо выявить (акцентировать), второстепенныевходы(служебные, технические, эвакуационные)-нивелировать;

г)предусмотретьустройствокозырьков(навесов)надкаждымвходомвцеляхзащитыот атмосферныхосадков;

д) при устройстве козырьков (навесов) использовать безопорные конструкции, вслучае обоснованной необходимости наличия опорных элементов в зоне главного входа(под козырьком (навесом)), предусмотреть их по массе соотносимыми нависающими надними объему,атакжечетноеколичествоопорныхэлементов;

е)предусмотретьинформационно-навигационноеоформлениевхода.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамобъектовкапитального строительства (характеристики элементов фасадов, а также элементовиныхнаружныхчастейобъектовкапитальногостроительстваииххарактеристик).

Приформированиивнешнегообликазданийруководствоватьсяпринципами сомасштабности,ансамблевостии гармонии, предусмотрев:

интеграциювсложившуюсяградостроительнуюситуацию(необходимоучитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки иландшафта,избегатьзначительногодиссонанса,обязательнообосновыватьрешения);

выявлениефункциональногоназначенияпроектируемогоздания;

взаимную увязку и обоснование планировочных, объемно-пространственных ифасадныхрешений.

Архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическомурешению.Дизайнотдельныхэлементовдолженподчинятьсяединомустилювсегообъекта.Решения должныиметь обоснование.

Требования к размещению, типоразмерам и стилистическим характеристикамсветопрозрачныхконструкций:

размещениесветопрозрачныхконструкций(оконныепроемы,витражи)нафасадедолжнобытьобусловленопланировочными и композиционными решениями;

типоразмер светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) следуетпринимать, исходя из функционального назначения помещений, указанных на поэтажныхпланах;

недопустимо подчинение размещения оконных проемов только планировочнымрешениямбезобоснованияобщейкомпозициифасада,учетатектоникиздания;

исключениеиспользованиятипологическихприемов,характерныхдляжилищногостроительства.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамвходныхгрупп:

козырек (навес) главного входа должен визуально отличаться от второстепенныхвходов,приэтомдолженподчиняться единомустилюобъекта;

устройство козырьков (навесов) над всеми входными группами должно бытьвыполненос учетомстилистической взаимоувязкисфасадными решениями.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамэлементовблагоустройства:

элементыблагоустройстватерритории(ограждение,уличнаямебельит.д.)должны быть выполнены в увязке с общим стилистическим и колористическим решениемобъекта.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамсистемынавигации:

необходимо формировать комплексную систему навигации и информационногообеспечениясучетоммасштабаикачествашрифтовыхкомпозиций,элементовинфографики, а также мест их размещения во взаимоувязке с общим стилистическим икомпозиционнымрешениемфасадовздания;

масштабшрифтовойкомпозициисназваниемобъектадолженучитыватьвизуальное восприятие со стороны основного пешеходного потока посетителей, а такжеавтомобильных дорог. Возможны различные варианты размещения композиции (кровля,козырек главного входа, отдельно стоящая стелаит.п.).

4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства(цветаиоттенки,используемыедляотделкифасадов суказаниемпалитры).

Цветовыерешениявнешнейотделкифасадовобъектовдолжнысоответствоватьтребованиям,установленнымвправилахблагоустройстватерриториимуниципальногообразования.

Общиетребованиякцветовымрешениям:

цветовое решение должно быть обосновано и выполнено во взаимной увязке скомпозиционными решениями здания,тектоникой объема,оконнымипроемами;

приразработкецветовых решенийнеобходимо:

а) избегать соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1; должен быть основной,базовый цвет идополнительные, акцентныецвета;

б)руководствоватьсяпринципомгармоничногосочетаниясокружающейзастройкойтерритории;

в) исключить случайное использование цвета; учитывать, что цветовые акцентывыявляютобъемно-пластическиесвойстваобъектов;

г)привыборецветовыхрешенийоконных,витражных,дверныхпереплетовиспользовать белый цвет (RAL 9010, 9016, 9003, 9001 или аналог) только в случае егообоснованияархитектурно-художественнымрешением.

При выборе базового цвета отдавать преимущество натуральным оттенкам ицветам.Привыборедополнительныхиакцентныхцветовнеобходимообеспечитьихгармоничноесочетаниесбазовымцветом.

Вкачествебазовогоцветанедопускаетсяприменятьоттенкиоткрытойиагрессивнойцветовойгаммы,которыебудутдоминироватьиразрушатьобщуюкомпозициюобъема.

Привыборецветовыхрешений,необходимоучитывать,чтоприиспользованиитехнологииоштукатуриваниявозможно использованиетолькосветлых,разбеленных,натуральныхоттенковицветов,вцеляхпредупреждениявыгораниявпроцессеэксплуатации.Возможноприменениебелого, бежевогои светло-серогоцвета.

Приразработкесистемынавигацииирекламно-информационногообеспеченияучитывать общую цветовую палитрупроекта.

Исключитьвизуальноевосприятиекрепежныхизделий;выполнятькрепежныеизделия сучетомцветаосновныхэлементов.

При использовании двух и более цветов штукатурки обеспечивать их стыковку вразных (смещенных друг относительно друга) плоскостях с перепадом или разрывом неменее20 мм.

При объемно-планировочном решении здания, предусматривающем устройстворазновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащейкровлинеобходимовыполнятьпроработкуеецветовогорешения,предусмотревприменение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учётом визуального восприятиякровли изоконмногоэтажныхзданий.

5.Требованиякотделочными(или)строительнымматериаламобъектовкапитальногостроительства(материалыдляотделки фасадов).

Общиетребованияк отделочными (или)строительнымматериалам

применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы(учитыватьдальнейшую эксплуатацию);

выполнятьпервыеэтажиицокольизустойчивыхкатмосфернымявлениям,вандалостойкихивизуальнопривлекательныхматериалов;

предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетомархитектурныхрешенийи габаритовдверных и оконныхпроемов.

Материалыдляприменениявотделке(финишныематериалы):

кровля,элементыкровли:фальцеваякровля,мягкаячерепица,наливнаякровля,мембрана, засыпка с фиксацией, сланцевая кровля, песчано-цементная черепица,

керамическая черепица, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы(включаяматериалы, используемыедляэксплуатируемойкровли);

цоколь:природныйкамень(гранитилианалог),клинкерныйкирпич,керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другиеизносостойкиематериалы;

стены:облицовочныйполнотелыйкирпич(клинкерный,керамический),железобетонныестеновыепанели,облицовочныенавесныеконструкции.Втомчислеподшивканависающихчастей,(керамогранит(толщинанеменее10мм),композит,архитектурныйбетон,природныйкамень(гранитилианалог),металлокассеты,втомчислепрофилированные,аквапанель,HPL-панель,линеарнаяпанель)идругиеизносостойкиематериалы;

входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применениемалюминиевогои/илистальногопрофилясостеклопакетом(остеклениенеменее60%дверногополотнавсоставевитражныхконструкций);материалыпримыканияксветопрозрачнымконструкциямдолжныбытьвыполненыиздолговечныхивандалостойкихматериалов;

закрытиенижнейчасти(метровойзоны)балкона/лоджииприсплошномостеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративнаярешетка,материалосновной поверхностифасадаи другиеизносостойкиематериалы;

декоративныеэлементы:гипс,стеклофибробетон,природныйкамень(гранитили аналог), металл идругиеизносостойкиематериалы;

материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладногоискусствапаннодолжнысоответствоватьтребованиямдолговечности,ремонтопригодности,экономичностивэксплуатации.

Приотделкефасадовнедопускается:

применение керамогранита с креплением на видимых клямерах в отделкефасадовпервыхивторыхэтажей;

опираниефасаданавесного,оштукатуренного,фиброцементного,алюмокомпозитногобезустройствацоколянаотметкеземли;необходимоисключитьпримыканиеэлементовотделкикуровню грунта(отмостки);

использованиесэндвич-панелейсоткрытымтипомкрепления(визуальнозаметныесоединенияпанелей,видимыекрепежныеэлементы(винты,дюбели,заклепки);

сопряжениеводнойплоскостиповерхностейсразличнымиотделочнымиматериалами безраскреповки(заисключениеммозаичныхпанно).

Запрещенные для применения в отделке (финишные материалы) материалы:а)бетонныеблокибезфинишнойотделки;

б)фасад:сотовыйилипрофилированныйполикарбонат,профлист,металлическийи пластиковый сайдинг, цветная и тонирующая самоклеющаяся пленка, сэндвич-панель соткрытымтипомкрепления;

в) цоколь: фиброцементные панели, металлокассеты, сэндвич-панели, профлист,вентфасад соблицовкойкерамогранитомилиплиткой;

г)первыйэтаж,входныегруппы,витражныеконструкции:поливинилхлорид(ПВХ).

Нерекомендуетсявоблицовкефасадаиспользованиетехнологииоштукатуривания.Вслучаеееиспользованиярекомендуетсяприменениетолькоштукатурки,окрашеннойвмассе.

Допускаетсяприменениештукатурныхфасадовсосрокомдальнейшейэксплуатациибез потерикачестванеменее15 лет.

Требования к размещению технического и инженерного оборудования нафасадахикровляхобъектовкапитальногостроительства(перечислениетехническихустройств(втомчислевентиляцииикондиционированиявоздуха,газоснабжения,освещения,связи,видеонаблюдения)иприемовулучшениядекоративныхкачествфасадовобъектовкапитальногостроительстваприразмещениитакого оборудования.

При размещении всех видов инженерных систем на визуально воспринимаемыхповерхностях фасадов (в том числе на кровле) объектов нежилого назначения необходимопредлагать мероприятия по их визуальному сокрытию и гармоничной интеграции в общийобъемздания.

Исключить размещение инженерного оборудования на декоративных элементахздания.

Предусмотретьобустройствоспециальныхархитектурныхэлементов(местразмещения)длянаружныхблоковкондиционеров(ниши,наружныекорзинысдекоративными экранами) без выведения элементов электрооборудования на наружныеплоскости стен(отсутствиесопровождающейпроводкинаплоскостифасадов).

Дляпрокладкикоммуникацийкнаружнымблокамкондиционеровпредусмотретьвнаружныхстенахустройствогильзсзаполнениемнегорючейтеплоизоляцией с нормативным уклоном в сторону фасада и установкой декоративныхзаглушек сдвухсторон.

При устройстве открытой водосточной системы на фасаде и козырьках (навесах),предусмотретьскрытыйотводповерхностныхстоковилиихинтеграциювобщеестилистическоерешение.

7.Требованиякподсветкефасадовобъектовкапитальногостроительства(перечисление архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, атакжеоттенковтакого освещениясуказаниемпалитры).

1.Приформированиивнешнегообликазданийсэлементамидекоративногоосвещения,необходимо предусмотреть:

а) освещение входной группы (фасадные светильники);б)освещениедомовыхзнаковвтемноевремясуток;

в)размещениеархитектурно-художественногоосвещениянафасадахзданий,визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог (если предусмотрено техническимзаданием).

**Статья 44.10.11 Требования к архитектурно-градостроительному облику объектовпроизводственногоилискладскогоназначения(втомчислесельскохозяйственного)**

1.Основныепринципыформированияархитектурно-градостроительногооблика объектов.

Приформированиивнешнегообликазданийруководствоватьсяпринципамисомасштабности,ансамблевостиигармонии,обеспечиваяинтеграциювсложившуюсяградостроительнуюситуацию(необходимоучитыватьхарактер,структуруистилистическиеособенностиокружающейзастройкииландшафта,избегатьзначительногодиссонанса, обязательно обосновыватьрешения).

Общиетребованияк отделочными (или)строительнымматериалам:

применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы(учитыватьдальнейшую эксплуатацию);

выполнятьпервыеэтажиицокольизустойчивыхкатмосфернымявлениям,вандалостойкихивизуальнопривлекательныхматериалов;

предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетомархитектурныхрешенийи габаритовдверных и оконныхпроемов.

Материалыдляприменениявотделке(финишныематериалы):

кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля,мембрана,засыпкасфиксацией,сланцеваякровля,песчано-цементнаячерепица,керамическая черепица, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы(включаяматериалы, используемыедляэксплуатируемойкровли);

цоколь:природныйкамень(гранитилианалог),клинкерныйкирпич,керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другиеизносостойкиематериалы;

стены:облицовочныйполнотелыйкирпич(клинкерный,керамический),железобетонныестеновыепанели,облицовочныенавесныеконструкции.Втомчислеподшивканависающихчастей,(керамогранит(толщинанеменее10мм),композит,архитектурныйбетон,природныйкамень(гранитилианалог),металлокассеты,втомчислепрофилированные,аквапанель,HPL-панель,линеарнаяпанель)идругиеизносостойкиематериалы;

входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применениемалюминиевогои/илистальногопрофилясостеклопакетом(остеклениенеменее60%дверногополотнавсоставевитражныхконструкций);материалыпримыканияксветопрозрачнымконструкциямдолжныбытьвыполненыиздолговечныхивандалостойкихматериалов;

закрытиенижнейчасти(метровойзоны)балкона/лоджииприсплошномостеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративнаярешетка,материалосновной поверхностифасадаи другиеизносостойкиематериалы;

декоративныеэлементы:гипс,стеклофибробетон,природныйкамень(гранитили аналог), металл идругиеизносостойкиематериалы;

материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладногоискусствапаннодолжнысоответствоватьтребованиямдолговечности,ремонтопригодности,экономичностивэксплуатации.

2.Требованиякобъемно-пространственнымхарактеристикамобъектовкапитальногостроительства(архитектурныерешенияобъектовкапитальногостроительства,определяющиеихразмер,форму,функциональноеназначениеиместоположениевграницах земельного участка).

Размещение объектов капитального строительства (далее – объект) в границахземельного участка должно производиться с учетом реализации требований нормативовградостроительного проектирования Веселовского,атакжеправилблагоустройства территории муниципального образования в частинормируемогокомплексаэлементовблагоустройстваи парковочных мест.

Требованиякобъемно-пространственнымиархитектурнымрешениям:

групп:

1)требованиякобъемно-пространственнымиархитектурнымрешениямвходных

а)основнойвход(входы)взданиедолженбытьорганизовансуровняземли/в одномуровнесприлегающимтвердымпокрытиемсучетомсоздания«безбарьернойсреды»;

б)взонеосновноговходанеобходимопредусмотретьотсутствиеступеней,пандусов,препятствующихдоступности и безопасности длямаломобильных групп;

в) главный вход в здание необходимо выявить (акцентировать), второстепенныевходы(служебные, технические,эвакуационные)-нивелировать;

г)вобязательномпорядкепредусмотретьустройствокозырьков(навесов)надкаждымвходомвцелях защитыот атмосферныхосадков;

д) при устройстве козырьков (навесов) использовать безопорные конструкции, вслучае обоснованной необходимости наличия опорных элементов в зоне главного входа(под козырьком (навесом)), предусмотреть их по массе соотносимыми нависающими надними объему,атакжечетноеколичествоопорныхэлементов;

е)предусмотретьинформационно-навигационноеоформлениевхода.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамобъектовкапитального строительства (характеристики элементов фасадов, а также элементовиныхнаружныхчастейобъектовкапитальногостроительстваииххарактеристик).

Приформированиивнешнегообликазданийруководствоватьсяпринципами сомасштабности, ансамблевости и гармонии, предусмотрев:

интеграциювсложившуюсяградостроительнуюситуацию(необходимоучитывать характер, структуру и стилистические особенности окружающей застройки иландшафта,избегатьзначительногодиссонанса,обязательнообосновыватьрешения);

выявлениефункциональногоназначенияпроектируемогоздания;

взаимную увязку и обоснование планировочных, объемно-пространственных ифасадныхрешений.

Архитектурный облик объекта должен быть подчинен единому стилистическомурешению.Дизайнотдельныхэлементовдолженподчинятьсяединомустилювсегообъекта.Решения должныиметь обоснование.

Требования к размещению, типоразмерам и стилистическим характеристикамсветопрозрачныхконструкций:

размещениесветопрозрачныхконструкций(оконныепроемы,витражи)нафасадедолжнобытьобусловленопланировочными и композиционными решениями;

типоразмер светопрозрачных конструкций (оконные проемы, витражи) следуетпринимать, исходя из функционального назначения помещений, указанных на поэтажныхпланах;

недопустимо подчинение размещения оконных проемов только планировочнымрешениямбезобоснованияобщейкомпозициифасада,учетатектоникиздания;

исключениеиспользованиятипологическихприемов,характерныхдляжилищногостроительства.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамвходных групп:

козырек (навес) главного входа должен визуально отличаться от второстепенныхвходов,приэтомдолженподчиняться единомустилюобъекта;

устройство козырьков (навесов) над всеми входными группами должно бытьвыполненос учетомстилистической взаимоувязкисфасадными решениями.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамэлементовблагоустройства:

-элементыблагоустройстватерритории(ограждение,уличнаямебельит.д.)должны быть выполнены в увязке с общим стилистическим и колористическим решениемобъекта.

Требованиякархитектурно-стилистическимхарактеристикамсистемынавигации:

необходимо формировать комплексную систему навигации и информационногообеспечения(включаястилистическиерешениянумерациидокшелтеров)сучетоммасштаба и качества шрифтовых композиций, элементов инфографики, а также мест ихразмещениявовзаимоувязкесобщимстилистическимикомпозиционнымрешениемфасадовздания;

масштабшрифтовойкомпозициисназваниемобъектадолженучитыватьвизуальное восприятие со стороны основного пешеходного потока посетителей, а такжеавтомобильных дорог. Возможны различные варианты размещения композиции (кровля,козырек главного входа, отдельно стоящая стелаит.п.).

4. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства(цветаиоттенки,используемыедляотделкифасадов суказаниемпалитры).

Цветовыерешениявнешнейотделкифасадовобъектовдолжнысоответствоватьтребованиям,установленнымвправилахблагоустройстватерриториимуниципальногообразования.

Общиетребованиякцветовымрешениям:

цветовое решение должно быть обосновано и выполнено во взаимной увязке скомпозиционными решениями здания,тектоникой объема,оконнымипроемами;

приразработкецветовых решенийнеобходимо:

а) избегать соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1; должен быть основной,базовый цвет идополнительные, акцентныецвета;

б)руководствоватьсяпринципомгармоничногосочетаниясокружающейзастройкойтерритории;

в) исключить случайное использование цвета; учитывать, что цветовые акцентывыявляютобъемно-пластическиесвойстваобъектов;

г)привыборецветовыхрешенийоконных,витражных,дверныхпереплетовиспользовать белый цвет (RAL 9010, 9016, 9003, 9001 или аналог) только в случае егообоснованияархитектурно-художественнымрешением.

При выборе базового цвета отдавать преимущество натуральным оттенкам ицветам.Привыборедополнительныхиакцентныхцветовнеобходимообеспечитьихгармоничноесочетаниесбазовымцветом.

Вкачествебазовогоцветанедопускаетсяприменятьоттенкиоткрытойиагрессивнойцветовойгаммы,которыебудутдоминироватьиразрушатьобщуюкомпозициюобъема.

Привыборецветовыхрешений,необходимоучитывать,чтоприиспользованиитехнологииоштукатуриваниявозможно использованиетолькосветлых,разбеленных,натуральныхоттенковицветов,вцеляхпредупреждениявыгораниявпроцессеэксплуатации.Возможноприменениебелого,бежевогои светло-серого цвета.

Приразработкесистемынавигацииирекламно-информационногообеспеченияучитывать общую цветовую палитрупроекта.

Исключитьвизуальноевосприятиекрепежныхизделий;выполнятькрепежныеизделия сучетомцветаосновныхэлементов.

При использовании двух и более цветов штукатурки обеспечивать их стыковку вразных (смещенных друг относительно друга) плоскостях с перепадом или разрывом неменее20 мм.

При объемно-планировочном решении здания, предусматривающем устройстворазновысотных частей здания с разностью высот более одного этажа, для нижележащейкровлинеобходимовыполнятьпроработкуеецветовогорешения,предусмотревприменение цветных покрытий (засыпки, мембраны) с учётом визуального восприятиякровли изоконмногоэтажныхзданий.

5.Требованиякотделочными(или)строительнымматериаламобъектовкапитальногостроительства(материалыдляотделки фасадов).

Общиетребованияк отделочными (или)строительнымматериалам:

применять долговечные, износостойкие, ремонтопригодные материалы(учитыватьдальнейшую эксплуатацию);

выполнятьпервыеэтажиицокольизустойчивыхкатмосфернымявлениям,вандалостойкихивизуальнопривлекательныхматериалов;

предусматривать систему разрезки облицовочных панелей с учетомархитектурныхрешенийи габаритовдверных и оконныхпроемов.

Материалыдляприменениявотделке(финишныематериалы):

кровля, элементы кровли: фальцевая кровля, мягкая черепица, наливная кровля,мембрана,засыпкасфиксацией,сланцеваякровля,песчано-цементнаячерепица,керамическая черепица, светопрозрачные конструкции и другие износостойкие материалы(включаяматериалы, используемыедляэксплуатируемойкровли);

цоколь:природныйкамень(гранитилианалог),клинкерныйкирпич,керамогранит (толщина не менее 10 мм), панели из бетонных композитов, бетон и другиеизносостойкиематериалы;

стены:облицовочныйполнотелыйкирпич(клинкерный,керамический),железобетонныестеновыепанели,облицовочныенавесныеконструкции.Втомчислеподшивканависающихчастей,(керамогранит(толщинанеменее10мм),композит,архитектурныйбетон,природныйкамень(гранитилианалог),металлокассеты,втомчислепрофилированные,аквапанель,HPL-панель,линеарнаяпанель)идругиеизносостойкиематериалы;

входные группы: светопрозрачные, вандалостойкие конструкции с применениемалюминиевогои/илистальногопрофилясостеклопакетом(остеклениенеменее60%дверногополотнавсоставевитражныхконструкций);материалыпримыканияксветопрозрачнымконструкциямдолжныбытьвыполненыиздолговечныхивандалостойкихматериалов;

закрытиенижнейчасти(метровойзоны)балкона/лоджииприсплошномостеклении: стемалит, стекло, тонированное в массе в заводских условиях, декоративнаярешетка,материалосновной поверхностифасадаи другиеизносостойкиематериалы;

декоративныеэлементы:гипс,стеклофибробетон,природныйкамень(гранитили аналог), металл идругиеизносостойкиематериалы;

материалы, используемые для создания произведений декоративно-прикладногоискусствапаннодолжнысоответствоватьтребованиямдолговечности,ремонтопригодности,экономичностивэксплуатации.

Приотделкефасадовнедопускается:

применение керамогранита с креплением на видимых клямерах в отделкефасадовпервыхивторыхэтажей;

опираниефасаданавесного,оштукатуренного,фиброцементного,алюмокомпозитногобезустройствацоколянаотметкеземли;необходимоисключитьпримыканиеэлементовотделкикуровню грунта(отмостки);

использованиесэндвич-панелейсоткрытымтипомкрепления(визуальнозаметныесоединенияпанелей,видимыекрепежныеэлементы(винты,дюбели,заклепки);

сопряжениеводнойплоскостиповерхностейсразличнымиотделочнымиматериалами безраскреповки(заисключениеммозаичныхпанно).

Запрещенные для применения в отделке (финишные материалы) материалы:а)бетонныеблокибезфинишнойотделки;

б)фасад:сотовыйилипрофилированныйполикарбонат,профлист,металлическийи пластиковый сайдинг, цветная и тонирующая самоклеющаяся пленка, сэндвич-панель соткрытымтипомкрепления;

в) цоколь: фиброцементные панели, металлокассеты, сэндвич-панели, профлист,вентфасад соблицовкойкерамогранитомилиплиткой;

г)первыйэтаж,входныегруппы,витражныеконструкции:поливинилхлорид(ПВХ).

Нерекомендуетсявоблицовкефасадаиспользованиетехнологииоштукатуривания.Вслучаеееиспользованиярекомендуетсяприменениетолькоштукатурки,окрашеннойвмассе.Допускаетсяприменениештукатурныхфасадовсосрокомдальнейшейэксплуатациибез потерикачестванеменее15 лет.

Требования к размещению технического и инженерного оборудования нафасадахикровляхобъектовкапитальногостроительства(перечислениетехническихустройств(втомчислевентиляцииикондиционированиявоздуха,газоснабжения,освещения,связи,видеонаблюдения)иприемовулучшениядекоративныхкачествфасадовобъектовкапитальногостроительстваприразмещениитакого оборудования.

При размещении всех видов инженерных систем на визуально воспринимаемыхповерхностях фасадов (в том числе на кровле) объектов нежилого назначения необходимопредлагать мероприятия по их визуальному сокрытию и гармоничной интеграции в общийобъемздания.

Исключить размещение инженерного оборудования на декоративных элементахздания.

Предусмотретьобустройствоспециальныхархитектурныхэлементов(местразмещения)длянаружныхблоковкондиционеров(ниши,наружныекорзинысдекоративными экранами) без выведения элементов электрооборудования на наружныеплоскости стен(отсутствиесопровождающейпроводкинаплоскостифасадов).

Дляпрокладкикоммуникацийкнаружнымблокамкондиционеровпредусмотретьвнаружныхстенахустройствогильзсзаполнениемнегорючейтеплоизоляцией с нормативным уклоном в сторону фасада и установкой декоративныхзаглушек сдвухсторон.

При устройстве открытой водосточной системы на фасаде и козырьках (навесах),предусмотретьскрытыйотводповерхностныхстоковилиихинтеграциювобщеестилистическоерешение.

7.Требованиякподсветкефасадовобъектовкапитальногостроительства(перечисление архитектурных приемов внешнего освещения их фасадов и цветов, атакжеоттенковтакого освещениясуказаниемпалитры).

1.Приформированиивнешнегообликазданийсэлементамидекоративногоосвещения,необходимо предусмотреть:

а) освещение входной группы (фасадные светильники);б)освещениедомовыхзнаковвтемноевремясуток;

в)размещениеархитектурно-художественногоосвещениянафасадахзданий,визуально воспринимаемых со стороны улиц, дорог (если предусмотрено техническимзаданием).

Статья 44.11 минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта

Система организации хранения индивидуального автотранспорта может предусматривать:

хранение в капитальных гаражах-стоянках (наземных, подземных, встроенных и пристроенных);

хранение в гаражах-стоянках из сборно-разборных конструкций (объект движимого имущества);

временное хранение на открытых охраняемых и неохраняемых стоянках.

Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются:

из расчета 25 кв. м. на 1 автомобиль (с учетом проездов);

при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – 18,0 кв. м. на автомобиль.

В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта могут размещаться на отведенном земельном участке или на стоянках-спутниках, расположенных в пределах квартала и, предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 30% необходимых машино-мест, за исключением случая, предусмотренного пунктом 4.1. настоящей статьи. При проектировании стоянок-спутников предусматривается их удаленность (далее по тексту - радиус размещения):

для жилых домов в пределах пешеходной доступности не более 300 метров;

для жилых домов, возводимых в рамках Программ развития застроенных территорий – в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;

для прочих – на примыкающих земельных участках.

При освоении перспективных территорий в целях жилищного строительства в соответствии с документацией по планировке территории, в состав которой входят жилые дома блокированной застройки, объекты транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, возможно размещение необходимых машино- мест для хранения индивидуального автотранспорта за пределами земельных участков под жилое строительство, но в пределах осваиваемой территории, на которую утверждена документация по планировке территории, с соблюдением нормативов расположения стоянок для временного хранения автотранспорта.

Минимальное количество машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков приведено в таблице 1[1](#_bookmark15).

Таблица 1. Минимальное количество машино-мест индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Вид использования | Минимальное количество машино-мест |
| 1 | Индивидуальные жилые дома, дачи | 1 машино-место на земельный участок |
| 2 | Многоквартирные дома[2](#_bookmark16) | 200 машино-мест на 1000 человек |

1 для видов использования, не указанных в таблице, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице 1

2 нормативное минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества машино-мест на общественных местах хранения индивидуального автотранспорта, расположенных в границах радиуса размещения, и машино-мест на земельных участках.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 3 | Объекты среднего и высшего профессионального образования | 1 машино-место на 4 работника, а также 1 машино-место на 15 учащихся |
| 4 | Гостиницы высших категорий (4-5 «звезд») | 13 машино-мест на 100 гостиничных мест |
| 5 | Гостиницы иных категорий | 9 машино-мест на 100 гостиничных мест |
| 6 | Объекты обслуживающей, административной, общественной, производственной деятельности, в том числе рассчитанные на прием посетителей | 1 машино-место на 5 работников в максимальную смену, а также 1 машино-место на 10 единовременных посетителей при их максимальном количестве |
| 7 | Объекты физической культуры и спорта | 1 машино-место на 10 единовременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве |
| 8 | Больничные, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения | 1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников |
| 9 | Объекты для оздоровительных целей (кемпинги, базы отдыха) | 1 машино-место на 1 гостиничный номер |
| 1 | Земельные участки садов, скверов, парков,  пляжей, комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков, специальных парков | 3 машино-места на 1 га территории земельного участка |
| 1 | Кладбища, крематории | 10 машино-мест на 1 га территории земельного участка |
| 1 | Аэродромы и аэропорты, вокзалы (авто-, речные, железнодорожные) | 1 машино-место на 10 пассажиров, прибывающих в час пик |

Статья 45. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 42 и на карте статьи 43 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей 44 применительно к соответствующим территориальным, обозначенным на карте статьи 42 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 44 и на карте статьи 45 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

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

Федеральный закон от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

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

Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.06 № 74-ФЗ;

Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

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

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

- виды запрещенного использования – в соответствии с2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьямит 25,26 настоящих Правил.

4.1.Виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;

- ландшафтно-рекреационные зоны;

- зоны отдыха и парки;

- территории курортов, санаториев и домов отдыха;

- территории коттеджной застройки;

- спортивные сооружения, общего пользования;

- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

- детские площадки;

- образовательные и детские учреждения;

- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств или лекарственных форм;

- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

- предприятия пищевых отраслей промышленности;

- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

- спортивные сооружения общего пользования

а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания.

4.2.Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных [статьями 25](consultantplus://offline/main?base=RLAW987;n=51124;fld=134;dst=100458), [26](consultantplus://offline/main?base=RLAW987;n=51124;fld=134;dst=100470) настоящих Правил:

- озеленение и благоустройство территорий;

- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;

- помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);

- здания управления;

- конструкторские бюро;

- здания административного назначения;

- научно-исследовательские лаборатории, поликлиники;

- спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

- бани;

- прачечные;

- объекты торговли и общественного питания;

- мотели, гостиницы;

- гаражи;

- площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

- пожарные депо;

- местные и транзитные коммуникации;

- ЛЭП и электроподстанции;

- нефте- и газопроводы;

- артезианские скважины для технического водоснабжения;

- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

- канализационные на­сосные станции;

- сооружения оборотного водоснабжения;

- автозаправочные станции;

- станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

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

5.1. Виды запрещенного использования в границах водоохранных зон:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам, стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:

- распашка земель;

- размещение отвалов размываемых грунтов;

- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

5.2. Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных [статьями 25](consultantplus://offline/main?base=RLAW987;n=51124;fld=134;dst=100458), [26](consultantplus://offline/main?base=RLAW987;n=51124;fld=134;dst=100470) настоящих Правил:

- проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды;

- озеленение и благоустройство территории;

- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима.

Закрепление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

6. В соответствии с действующим водоохранным законодательством разработка проектов водоохранных зон водоемов не требуется.

7. Земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, с учетом ограничений в их использовании, предусмотренными Водным кодексом Российской Федерации.

Земельные участки в пределах береговой полосы (20 метров от береговой линии для рек длиной более 10 км и 5 метров для рек длиной менее 10 км) вообще не должны предоставляться гражданам и юридическим лицам, т.к. в соответствии со ст.6 Водного кодекса береговая полоса предназначена для общего пользования.

8. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры выделяются в целях:

- безопасной эксплуатации данных объектов;

- предотвращения чрезвычайных ситуаций, возникших в следствие аварий на опасных объектах инженерной инфраструктуры.

На земельных участках, входящих в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается юридическим и физическим лицам, являющимися собственниками, владельцами или пользователями земельных участков, расположенных в пределах охранных зон газораспределительных сетей:

а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;

е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;

ж) разводить огонь и размещать источники огня;

з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;

к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.

В охранных зонах линий электропередач запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах, созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

е) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

ж) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

з) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

к) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В пределах охранных зон линий электропередач без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи);

к) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

л) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

м) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

9. Зоны санитарной охраны водопроводных сооружений, расположенных вне территории водозабора, представлена первым поясом (строгого режима).

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Граница 1 пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 метров от водозабора. Его назначение – защита мест водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения.

В 1 поясе зоны санитарной охраны не допускается:

- посадка высокоствольных деревьев;

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений;

- прокладка трубопроводов различного назначения;

- размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;

- проживание людей;

- применение ядохимикатов и удобрений.

8. Режим природопользования на территории наземных памятников природы, а также охранных зон отдельных деревьев – памятников природы, радиусом 11.5 м, устанавливается на основе паспортов указанных памятников, утвержденных органами государственной власти Ростовской области.

Статья 46. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования территории и иных зонах с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в этих зонах

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, обозначенных на картах настоящих Правил, определяется ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

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

Федеральным законом №73-ФЗ от 25.06.2002 г «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (изменения вступили в силу 03.10.2016 г.) определено:

"Статья 34.1. Защитные зоны объектов культурного наследия

1. Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

2. Защитные зоны не устанавливаются для объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места, в которых соответствующим органом охраны объектов культурного наследия установлены предусмотренные статьей 56.4 настоящего Федерального закона требования и ограничения.

3. Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

1) для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника;

2) для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля, для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля.

4. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного вне границ населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

5. Региональный орган охраны объектов культурного наследия вправе принять решение, предусматривающее установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи, на основании заключения историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения в порядке, установленном статьей 34 настоящего Федерального закона, проекта зон охраны такого объекта культурного наследия."

2. Ограничения по экологическим и санитарно-гигиеническим условиям:

2.1. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы

По территории Верхнесоленовского сельского поселения имеются водотоки и водные объекты (пруды):

В границах водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв (в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_153478/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100053) от 21.10.2013 N 282-ФЗ);

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов (в ред. Федеральных законов от 11.07.2011 [N 190-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_116552/c24157e25eb405ea1df79437621ca4d818ba898f/#dst100308), от 29.12.2014 [N 458-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_172948/c7f026b7764e8984216a49254aa592fda4abd50b/#dst100495));

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами (в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_153478/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100054) от 21.10.2013 N 282-ФЗ);

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств (п. 5 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_153478/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100055) от 21.10.2013 N 282-ФЗ);

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов(п. 6 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_153478/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100057) от 21.10.2013 N 282-ФЗ);

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод (п. 7 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_153478/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100059) от 21.10.2013 N 282-ФЗ);

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_343/5a64531abe181f9ccf87022b85840976ad863c00/#dst35) Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах") (п. 8 введен Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_153478/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100061) от 21.10.2013 N 282-ФЗ);

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными выше ограничениями запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В целях настоящей статьи под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

1) централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

2) сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

3) локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

4) сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов (часть 16 в ред. Федерального [закона](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_153478/3d0cac60971a511280cbba229d9b6329c07731f7/#dst100063) от 21.10.2013 N 282-ФЗ).

2.2. Зона санитарной охраны источников водоснабжения (водозаборов).

Источники водоснабжения имеют зоны санитарной охраны (ЗСО). Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов. Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водоподводящего канала. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

1) Параметры зоны:

Зоны санитарной охраны 1 пояса подземных источников водоснабжения составляют 50 м. Границы второго пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения устанавливают расчетом. Территория первого пояса зон санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной.

2) Ограничения деятельности:

На территории первого пояса запрещается:

- посадка высокоствольных деревьев;

- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

2.3. Санитарно-защитные зоны промышленных, сельскохозяйственных и иных предприятий.

1) Параметры зоны:

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны, с учётом объёма производства, используемых технологий и т.д. При отсутствии разработанного проекта применяется универсальная зона, определённая СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического и/или физического воздействия либо от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной 211деятельности и оформленного в установленном порядке, далее – промышленная площадка, до ее внешней границы в заданном направлении.

В зависимости от характеристики выбросов для промышленного объекта и производства, по которым ведущим для установления санитарно-защитной зоны фактором является химическое загрязнение атмосферного воздуха, размер санитарно-защитной зоны устанавливается от границы промплощадки и/или от источника выбросов загрязняющих веществ.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства четвертого класса – 100 м;

- промышленные объекты и производства пятого класса – 50 м;

2) Режим территории санитарно-защитной зоны

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

2.4. Санитарно-защитные зоны кладбищ

1. На территории Верхнесоленовского сельского поселения располагаются кладбища.

1) Параметры зоны:

Сельские и закрытые кладбища и мемориальные комплексы с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) могу находится на расстоянии:

а) 50 м от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных зон

б) от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения - не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации;

в) в сельских населенных пунктах, в которых используются колодцы, каптажи, родники и другие природные источники водоснабжения, при размещении кладбищ выше по потоку грунтовых вод, санитарно-защитная зона между кладбищем и населенным пунктом обеспечивается в соответствии с результатами расчетов очистки грунтовых вод и данными лабораторных исследований.

Вновь создаваемые места погребения должны размещаться на расстоянии не менее 300 м от границ селитебной территории.

2) Ограничения деятельности:

По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения.

Размер санитарно-защитных зон после переноса кладбищ, а также закрытых кладбищ для новых погребений по истечении кладбищенского периода остается неизменной.

После закрытия кладбища по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояние до жилой застройки может быть сокращено до 100 м.

3. Ограничения по требованиям охраны инженерно-транспортных коммуникаций

3.1. Полоса отвода и придорожная полоса автомобильных дорог

Согласно правил установления и использования полос отвода федеральных автомобильных дорог, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14 апреля 2007 г. N 233:

Под полосой отвода автодороги понимается совокупность земельных участков, предоставленных в установленном порядке для размещения конструктивных элементов и инженерных сооружений такой дороги, а также зданий, строений, сооружений, защитных и декоративных лесонасаждений и устройств, других объектов, имеющих специальное назначение по обслуживанию дороги и являющихся ее неотъемлемой технологической частью.

1) В пределах полосы отвода автомобильной дороги запрещается:

а) строительство жилых и общественных зданий, складов;

б) проведение строительных, геолого-разведочных, топографических, горных и изыскательских работ, а также устройство наземных сооружений;

в) размещение зданий, строений, сооружений, устройств и объектов, не связанных с обслуживанием федеральной автомобильной дороги, ее строительством, реконструкцией, ремонтом, содержанием и эксплуатацией;

г) распашка земельных участков, покос травы, рубка и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта;

д) установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технического регламента и нормативных актов по вопросам безопасности движения транспорта, а также информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к безопасности дорожного движения.

2). В пределах полосы отвода автомобильной дороги могут размещаться объекты дорожного сервиса, инженерные коммуникации, железные дороги, линии электропередачи, линии связи, объекты трубопроводного и железнодорожного транспорта, а также иные сооружения и объекты, которые располагаются вдоль автомобильной дороги либо пересекают ее; подъезды, съезды и примыкания (включая переходно-скоростные полосы) к объектам, расположенным вне полосы отвода федеральной автомобильной дороги и требующим доступа к ним.

3.2. Охранная зона магистральных трубопроводов.

Строительство и эксплуатация магистральных трубопроводов ведется согласно требованиям СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы». Охранные зоны магистральных трубопроводов в соответствии с «Правилами охраны магистральных трубопроводов», утвержденными постановлением Госгортехнадзора России от 22.04 1992 № 9 (ред. от 23.11.1994).

3.3. Охранная зона магистральных газопроводов.

Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м. с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

в) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранная зона не регламентируется;

г) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для однониточных газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов - для многониточных.

3.4. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

По территории Веселовского сельского поселения проходят воздушные линии электропередачи напряжением 10 кВ, 35 кВ, 110кВ.

Согласно Постановлению Правительства РФ от 24.02.2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»:

1) Размеры охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

до 1 кВ – 2 м.

1-20 кВ – 10 м.

35кВ-15м;

110кв-20м.

3.5. Охранные зоны и санитарно-защитные зоны линий связи

Согласно Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. N 578; СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03:

На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радиофикации устанавливаются охранные зоны:

для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радиофикации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радиофикации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией, отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

2). На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.

3) Уровни электромагнитных излучений не должны превышать предельно допустимые уровни (ПДУ) согласно приложению 1 к СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03. Границы санитарно-защитных зон определяются на высоте 2 м от поверхности земли по ПДУ.

Статья 47. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

земельные участки для размещения объектов инженерной инфраструктуры (электростанции, подстанции, трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, теплостанции, локальные сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные станции, газораспределительные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения и т.п. объекты);

земельные участки для размещения объектов пожарной охраны (гидрантов, резервуаров, противопожарных водоемов);

земельные участки для размещения площадок для сбора мусора;

земельные участки для размещения элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытых лестниц, подпорных стенок, декоративных пешеходных мостиков и т.п. малых архитектурных форм);

земельные участки для размещения объектов гражданской обороны;

земельные участки для размещения общественных туалетов;

земельные участки для декоративного и защитного озеленения;

земельные участки для размещения памятников, монументов, мемориалов;

земельные участки для размещения рекламных конструкций;

земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков, парковок (парковочных мест) в пределах улично-дорожной сети;

земельные участки резерва;

земельные участки водных объектов;

земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные;

земельные участки спортивных площадок, зелёных насаждений, скверов;

дополнительные земельные участки.

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

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

объекты гражданской обороны;

общественные туалеты.

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

размещение наземных открытых автостоянок при зданиях, в том числе и гостевых автостоянок (с учётом положений статьи 29 настоящих Правил);

размещение объектов пожарной охраны (кроме пожарных депо);

размещение площадок для сбора мусора;

размещение элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытых лестниц, подпорных стенок, декоративных пешеходных мостиков и т.п. малых архитектурных форм).

4. В пределах любых территориальных зон в качестве вспомогательных видов использования объектов капитального строительства могут располагаться:

объекты пожарной охраны (кроме пожарных депо);

элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы);

объекты инженерной инфраструктуры (трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, локальные сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения и т.п. объекты).

5. Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

Статья 48. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства

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

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

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

1) градостроительными регламентами, определёнными статьями 18-36 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования с учётом ограничений, определённых настоящей статьёй;

2) ограничениями, установленными в соответствии с действующим законодательством нормативными правовыми актами и проектами охранных зон, перечисленными в части 5 настоящей статьи.

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

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

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 18–36 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте границ территориальных зон настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

6. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон с особыми условиями использования территорий, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

7. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации и Ростовской области, органов местного самоуправления города.

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

виды запрещенного использования - в соответствии с действующими санитарными нормами;

разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе действующих санитарных норм.

9. Водоохранные зоны выделяются в целях предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод, предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

виды запрещенного использования, определяемые в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и иными нормативными актами Российской Федерации;

разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов на основании порядка, определённого соответствующими нормативными актами Российской Федерации.

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

виды запрещенного использования, определяемые в соответствии с нормативными актами Российской Федерации;

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

11. Обеспечение безопасности при использовании земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в рамках выполнения мероприятий по защите от природных и техногенных опасностей, созданию объектов двойного назначения, мероприятий антитеррористической направленности. Данные мероприятия разрабатываются на основании технических условий уполномоченных государственных и муниципальных органов, выдаваемых в соответствии с действующим законодательством.

12. Зоны затопления, подтопления устраиваются в целях предотвращения негативного воздействия вод (затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания).

В границах зон затопления, подтопления запрещается:

строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления запрещается;

использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов.

СТАТЬЯ 49. ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

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

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

Гостевая автостоянка – специально выделенный участок территории, предназначенный для кратковременной стоянки автотранспорта, прибывающего к зданию, сооружению, при котором находится автостоянка. Имеет конструктивное решение, позволяющее осуществлять установку транспорта на твёрдое покрытие. Гостевые автостоянки могут устраиваться в комплексе со зданиями, сооружениями, в том числе могут быть конструктивно взаимосвязаны с ними. Вместимость гостевых автостоянок определяется расчётом на основе региональных и местных нормативов градостроительного проектирования. Гостевая автостоянка может также использоваться для временного нахождения автотранспортных средств, подвозящих персонал, работающий на данном объекте. Гостевая стоянка при любых объектах капитального строительства, расположенных в пределах территориальных зон Р-1, а также на земельных участках парков и скверов, выделенных в пределах других территориальных зон, может устраиваться только в пределах земельного участка, выделенного под данный объект с учётом соблюдения нормируемого процента озеленения. Гостевая стоянка при любых объектах капитального строительства, расположенных в пределах территориальных зон Р-1, может устраиваться только за пределами указанной территориальной зоны с учётом соблюдения нормируемого радиуса пешеходной доступности. Градостроительным регламентом может отдельно оговариваться необходимость и условия размещения гостевой автостоянки в пределах земельного участка, выделенного под основной вид разрешённого использования объектов капитального строительства.

Гостиница – здание, комплекс зданий, предназначенных для временного проживания людей (за исключением гостевых домов).

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

Индивидуальный жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства) – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

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

Культурно-досуговый центр – здание (комплекс зданий), которое может включать в себя помещения для проведения развлекательных мероприятий, киносеансов, театральных постановок, организации танцев, игр, в т.ч. с использованием специального игрового оборудования, организации работы ночных клубов, предприятий общественного питания, организации иной досуговой деятельности, а также сопутствующие им вспомогательные и санитарно-гигиенические помещения

Летняя кухня – здание, сооружение, возводимое на земельном участке, занимаемом индивидуальным домовладением и используемое для приготовления пищи в тёплый период года, соответственно не имеющее конструктивного утепления и инженерных сетей, обеспечивающих его отопление. Количество этажей летней кухни – не более одного, при этом устройство подвальных, цокольных этажей и чердаков не допускается. Максимальная площадь помещений летней кухни – не более 40 квадратных метров.

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

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

Многоэтажный многоквартирный дом – многоквартирный дом с количеством этажей девять и более.

Многоквартирный дом – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом может включать в себя следующие нежилые помещения, в т.ч. и пристроенные, размещаемые не выше второго этажа (при условии разделения входов в них и входов в квартиры и помещения общего пользования, через которые осуществляется доступ в квартиры):

объекты розничной торговли (кроме специализированных магазинов химико-москательных и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки; магазинов с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов; магазинов по продаже синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел; специализированных рыбных магазинов; складов при объектах торговли);

офисы;

аптеки;

парикмахерские;

предприятия бытового обслуживания населения (кроме предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества, прачечных, химчисток);

медицинские кабинеты (кроме дермато-венерологических, психиатрических, инфекционных и фтизиатрических кабинетов врачебного приёма, рентгеновских кабинетов, помещений с лечебной или диагностической аппаратурой или установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, отделений (кабинетов) магнитно-резонансной томографии).

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

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

Парковый павильон – здание, сооружение, предназначенное для организации культурно-досуговых мероприятий, выставок, концертов, укрытия от дождя, солнца, размещения временных торговых объектов по продаже прохладительных напитков, мороженного, сувенирной продукции.

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

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

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

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

Среднеэтажный многоквартирный дом – многоквартирный дом с количеством надземных этажей не более восьми.

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

2. Классификация объектов здравоохранения (за исключением указанных в части 1 настоящей статьи) принимается в соответствии с номенклатурой учреждений здравоохранения, утверждаемой уполномоченным органом государственной власти Российской Федерации в области здравоохранения.