

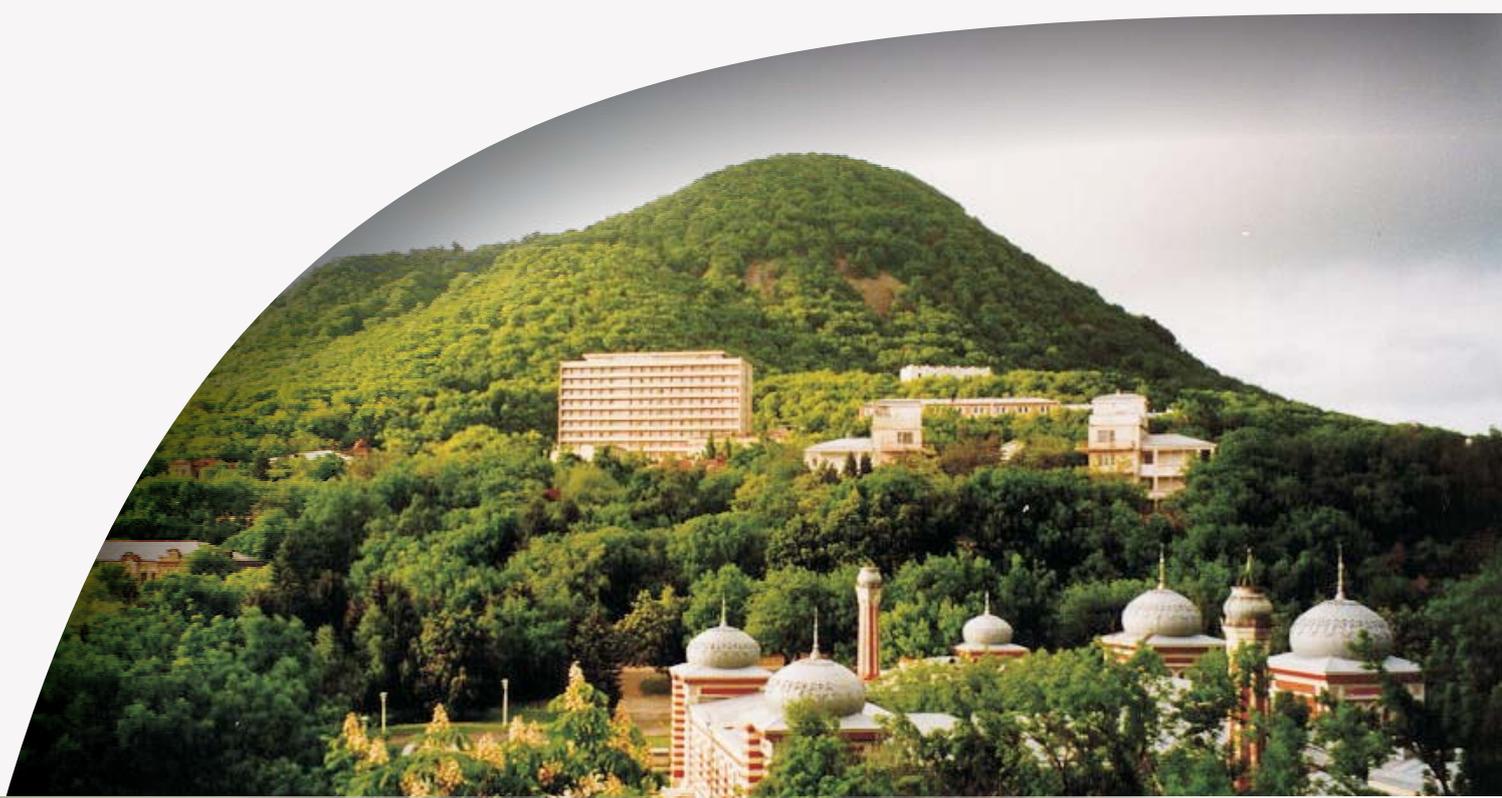
Правила землепользования и застройки

ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОДА-КУРОРТА

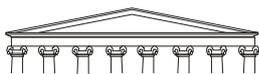


ЖЕЛЕЗНОВОДСК

СТАВРОПОЛЬСКОГО КРАЯ



НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ И ПРОЕКТНО-ИЗЫСКАТЕЛЬСКИЙ
ИНСТИТУТ УРБАНИСТИКИ



НИИПРИИ
У р б а н и с т и к и

**Правила землепользования
и застройки
города-курорта
ЖЕЛЕЗНОВОДСКА
Ставропольского края**

Генеральный директор

М.Ю. Медведев

Санкт-Петербург
2014

| | |
|---|----|
| Препамбула | 5 |
| Часть 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗАСТРОЙКИ | 5 |
| ГЛАВА 1. Общие положения | 5 |
| Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах застройки..... | 5 |
| Статья 2. Цели Правил застройки..... | 8 |
| Статья 3. Область применения Правил застройки..... | 8 |
| Статья 4. Общедоступность информации о землепользовании и застройке | 9 |
| Статья 5. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом города-курорта Железноводска и документацией по планировке территории | 9 |
| Статья 6. Действие Правил застройки по отношению к ранее возникшим правам | 9 |
| Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления города-курорта Железноводска в области землепользования и застройки | 10 |
| Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке..... | 10 |
| ГЛАВА 2. Формирование и предоставление земельных участков. Изъятие и резервирование земельных участков. Публичные сервитуты. Развитие застроенных территорий. Земельный контроль..... | 11 |
| Статья 9. Формирование и предоставление земельных участков для строительства .. | 11 |
| Статья 10. Основания для изъятия земель муниципальных нужд города-курорта Железноводска | 11 |
| Статья 11. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд | 12 |
| Статья 12. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд города-курорта Железноводска | 12 |
| Статья 13. Публичные сервитуты на территории города-курорта Железноводска..... | 13 |
| Статья 14. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный и производственный контроль..... | 14 |
| ГЛАВА 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления города-курорта Железноводска | 14 |
| Статья 15. Общие положения о планировке территории | 14 |
| Статья 16. Подготовка документации по планировке территории | 15 |
| ГЛАВА 4. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства..... | 18 |
| Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства | 18 |
| Статья 18. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 19 |
| ГЛАВА 5. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию | 20 |
| Статья 19. Проектная документация | 20 |
| Статья 20. Разрешение на строительство | 21 |
| Статья 21. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию | 21 |
| Статья 22. Строительный контроль и государственный строительный надзор | 22 |
| Статья 23. Ответственность за нарушение Правил застройки | 22 |
| Часть 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ | 22 |
| ГЛАВА 6. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории | 22 |
| Статья 24. Карта градостроительного зонирования | 22 |
| Статья 25. Карта зон с особыми условиями использования территории..... | 22 |
| Часть 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ..... | 23 |

| | |
|--|----|
| ГЛАВА 7. Порядок применения градостроительных регламентов | 23 |
| Статья 26. Градостроительный регламент | 23 |
| Статья 27. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются | 25 |
| Статья 28. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства | 26 |
| Статья 29. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента | 27 |
| Статья 30. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 29 |
| Статья 31. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства | 30 |
| Статья 32. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту | 31 |
| ГЛАВА 8. Градостроительные регламенты | 32 |
| Статья 33. Ж.1. Зона малоэтажной жилой застройки коттеджного типа, индивидуальными жилыми домами, отдельно стоящими и/или блокированными | 32 |
| Статья 34. Ж.2. Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (до 3 этажей) | 34 |
| Статья 35. Ж.3. Зона среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки | 36 |
| Статья 36. Ж.4. Зона учреждений школьного и дошкольного образования в жилой застройке | 37 |
| Статья 37. Д.1. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки | 38 |
| Статья 38. Д.2. Зона объектов здравоохранения | 38 |
| Статья 39. Д.3. Зона гостиничных комплексов | 39 |
| Статья 40. Д.4. Зона учебно-образовательных объектов | 39 |
| Статья 41. Д.5. Зона культовых объектов | 40 |
| Статья 42. П.1. Зона предприятий III-V классов | 41 |
| Статья 43. П.2. Зона коммунально-складского, транспортно-логистического назначения | 41 |
| Статья 44. И.1. Зона объектов инженерной инфраструктуры | 42 |
| Статья 45. Т.1. Зона железнодорожного транспорта | 42 |
| Статья 46. Т.2. Зона автомобильного транспорта | 43 |
| Статья 47. Р.О. Зона спортивных сооружений (зона спорта и отдыха) | 43 |
| Статья 48. Р.1. Зона зелёных насаждений общего пользования | 44 |
| Статья 49. Р.2. Зона размещения объектов рекреационно-туристического назначения – объектов санаторно-курортного лечения, гостиниц и пансионатов, детских оздоровительных лагерей | 44 |
| Статья 50. Р.3. Зона лесопарков, городских лесов, природного ландшафта | 45 |
| Статья 51. Р.4. Зона особо охраняемых природных территорий | 45 |
| Статья 52. Р.5. Зона Лечебного парка | 46 |
| Статья 53. С.1. Зона коллективных садоводств | 46 |
| Статья 54. С.2. Зона сельскохозяйственных угодий (виноградники, фруктовые сады) | 47 |
| Статья 55. С.3. Зона сельскохозяйственных угодий (пашни) | 47 |
| Статья 56. С.4. Зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения (специализация – животноводство) | 48 |

| | |
|--|----|
| Статья 57. К.1. Специальная зона в границах санитарно-защитной зоны для размещения зелёных насаждений и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры | 48 |
| Статья 58. К.2. Зона кладбищ | 48 |
| Статья 59. К.3. Зона военных объектов и иных режимных объектов | 49 |
| Статья 60. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос..... | 49 |
| Статья 61. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов | 50 |
| Статья 62. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства..... | 52 |
| Статья 63. Ограничения использования земельных участков в пределах охранных зон газопроводов, газораспределительных пунктов и газораспределительных сетей..... | 55 |
| Статья 64. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон железных дорог..... | 57 |
| Статья 65. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия | 58 |
| Статья 66. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах округа горно-санитарной охраны курорта | 58 |

Преамбула

Правила землепользования и застройки территории муниципального образования городского округа города-курорта Железноводска Ставропольского края (далее – Правила застройки) являются муниципальным правовым актом муниципального образования городского округа города-курорта Железноводска Ставропольского края (далее – города-курорта Железноводска), разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ставропольского края и муниципальными правовыми актами города-курорта Железноводска.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории города-курорта Железноводска – деления города-курорта Железноводска на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Часть 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗАСТРОЙКИ

ГЛАВА 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах застройки

Блокированные жилые дома – жилые дома с количеством надземных этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых не предназначен для раздела на квартиры, 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.

Водоохранные зоны – 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.

Градостроительное зонирование – зонирование территории города-курорта Железноводска в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей

эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Документация по планировке территории – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

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.

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

Индивидуальные жилые дома – отдельно стоящие жилые дома с количеством надземных этажей не более, чем три, не предназначенные для раздела на квартиры.

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

Коэффициент застройки земельного участка (при застройке земельных участков индивидуальными жилыми домами), квартала, жилого района - отношение территории, застроенной жилыми домами, к территории земельного участка, квартала, жилого района, выраженное в процентах.

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

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

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

цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

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

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Региональные (местные) нормативы градостроительного проектирования – устанавливаемые с учетом особенностей территории минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории).

Резервирование территорий – деятельность органов исполнительной власти по определению территорий, необходимых для государственных и общественных нужд, и установлению для них правового режима, обеспечивающего их использование, для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для государственных и общественных нужд.

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.

Реконструкция линейных объектов – изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

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

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

Территориальные зоны – зоны, для которых в Правилах застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе

расположенные вне территории кварталов - площади, улицы, набережные, бульвары и на территории кварталов - проезды и скверы.

Статья 2. Цели Правил застройки

Целями Правил застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории города-курорта Железноводска, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории города-курорта Железноводска;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в части наиболее эффективного в рамках, установленных Правилами застройки требований и ограничений, использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 3. Область применения Правил застройки

1. Правила застройки распространяются на всю территорию города-курорта Железноводска.

Требования установленных Правилами застройки градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

2. Правила застройки применяются, в том числе, при:

- подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительных планов земельных участков, права на которые предоставляются по итогам торгов;
- принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- осуществлении контроля за использованием земель на территории города-курорта Железноводска;
- формировании земельных участков, подготовки документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, а также подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

3. Решения органов местного самоуправления города-курорта Железноводска, органов государственной власти Ставропольского края, противоречащие Правилам застройки, могут быть оспорены в судебном порядке.

Статья 4. Общедоступность информации о землепользовании и застройке

1. Все текстовые и графические материалы Правил застройки являются общедоступной информацией. Доступ к текстовым и графическим материалам Правил застройки не ограничен.

2. Администрация города-курорта Железноводска обеспечивает возможность ознакомления с Правилами застройки путём их опубликования в средствах массовой информации и размещения на официальном сайте города-курорта Железноводска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Статья 5. Соотношение Правил застройки с Генеральным планом города-курорта Железноводска и документацией по планировке территории

1. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана города-курорта Железноводска. Допускается конкретизация Правилами застройки положений указанного Генерального плана, но с обязательным учётом функционального зонирования территории.

В случае внесения в установленном порядке изменений в Генеральный план города-курорта Железноводска, соответствующие изменения при необходимости вносятся в Правила застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана города-курорта Железноводска, Правил застройки и не должна им противоречить.

3. Нормативные и ненормативные правовые акты органов местного самоуправления города-курорта Железноводска, за исключением указанного Генерального плана и разрешений на строительство, принятые до вступления в силу Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

Статья 6. Действие Правил застройки по отношению к ранее возникшим правам

1. Действие Правил застройки не распространяется на градостроительные планы земельных участков, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки. Собственники земельных участков и арендаторы земельных участков имеют право осуществить любое строительство в соответствии с видами разрешённого использования и предельными параметрами разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, содержащимися в таком градостроительном плане земельного участка.

2. Положения части 1 настоящей статьи распространяется также на разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил застройки.

В случае, если перечень видов разрешённого использования и/или наименование отдельного вида разрешённого использования, содержащиеся в Правилах застройки, не соответствуют перечню видов разрешённого использования и/или наименованию отдельного вида разрешённого использования, указанных в каком-либо правоустанавливающем или правоудостоверяющем документе, выданном в установленном порядке физическому и юридическому лицу до вступления в силу настоящих Правил застройки (свидетельство о государственной регистрации прав на объект недвижимости, градостроительный план земельного участка, договор купли-продажи или аренды объекта недвижимости и т.п.), не требуется обязательного переоформления указанных правовых документов в целях приведения в соответствие с требованиями настоящих Правил застройки. Изменение перечня видов разрешённого использования и/или формулировки отдельного вида разрешённого использования производится в добровольном порядке путём внесения изменения в соответствующий документ или путём выдачи нового документа.

Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления города-курорта Железноводска в области землепользования и застройки

Полномочия Думы города-курорта Железноводска, главы города-курорта Железноводска, администрации города-курорта Железноводска в области землепользования и застройки определяются федеральными законами, Уставом Ставропольского края, законами Ставропольского края, Уставом города-курорта Железноводска, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города-курорта Железноводска.

Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке города-курорта Железноводска (далее также – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований Правил застройки, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия является постоянно действующим совещательным органом при главе города-курорта Железноводска по обеспечению реализации настоящих Правил застройки. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Градостроительному кодексу РФ, Правилам застройки, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемому главой города-курорта Железноводска и действующему законодательству РФ.

ГЛАВА 2. Формирование и предоставление земельных участков. Изъятие и резервирование земельных участков. Публичные сервитуты. Развитие застроенных территорий. Земельный контроль

Статья 9. Формирование и предоставление земельных участков для строительства

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости. Не допускается предоставлять земельные участки, не сформированные как объекты недвижимости, для любого строительства.

Сформированным считается земельный участок, в отношении которого осуществлён государственный кадастровый учёт и определено разрешённое использование.

2. Порядок предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности города-курорта Железноводска, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, гражданам и юридическим лицам для осуществления ими строительства объектов различного назначения на территории города-курорта Железноводска определяется земельным законодательством, муниципальными правовыми актами города-курорта Железноводска.

Статья 10. Основания для изъятия земель муниципальных нужд города-курорта Железноводска

1. Изъятие, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд города-курорта Железноводска осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

- размещением следующих объектов муниципального значения города-курорта Железноводска при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объекты электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения муниципального значения города-курорта Железноводска;

- автомобильные дороги местного значения города-курорта Железноводска;

- иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путём выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности города-курорта Железноводска, в случаях, установленных законами Ставропольского края.

2. Установление порядка изъятия земельных участков, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд определяется в соответствии с действующим законодательством.

Статья 11. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд

1. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд города-курорта Железноводска, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления города-курорта Железноводска уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

3. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. При определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

5. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачётом его стоимости в выкупную цену.

6. Возмещение убытков осуществляется за счёт местного бюджета города-курорта Железноводска.

7. При расчётах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учётом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

Статья 12. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд города-курорта Железноводска

1. Резервирование земель для муниципальных нужд города-курорта Железноводска осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 10 настоящих Правил застройки, а земель, находящихся в муниципальной собственности города-курорта Железноводска и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения города-курорта Железноводска, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения города-курорта Железноводска, строительством искусственных водных объектов.

2. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения.

3. Земли для муниципальных нужд города-курорта Железноводска могут резервироваться на срок не более чем семь лет, а при резервировании земель,

находящихся в муниципальной собственности и указанных в заявке города-курорта Железноводска на создание особой экономической зоны, на срок не более чем два года. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности города-курорта Железноводска и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции автомобильных дорог местного значения и других линейных объектов муниципального значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

Статья 13. Публичные сервитуты на территории города-курорта Железноводска

1. Публичный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

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) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокосения, 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, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

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

3. Установление публичного сервитута производится в порядке, определенном законодательством РФ и Ставропольского края.

Статья 14. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный и производственный контроль

1. На территории города-курорта Железноводска осуществляется государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный и производственный контроль за использованием земель.

2. Государственный земельный надзор, общественный и производственный земельный контроль осуществляются в соответствии с земельным законодательством РФ.

3. Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством РФ и в порядке, установленном муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления города-курорта Железноводска.

ГЛАВА 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления города-курорта Железноводска

Статья 15. Общие положения о планировке территории

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- проектов межевания как отдельных документов;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей.

Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

- границы элементов планировочной структуры территории (районов, микрорайонов, кварталов);
- границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения города-курорта Железноводска;
- другие границы.

Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий элементов планировочной структуры территории, не разделённой на земельные участки, или

разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

- границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства местного значения города-курорта Железноводска;
- других границ.

Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления города-курорта Железноводска в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
- красные линии;
- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд города-курорта Железноводска, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд города-курорта Железноводска без резервирования и изъятия, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;
- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделённых на земельные участки;
- другие границы.

Статья 16. Подготовка документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории города-курорта Железноводска осуществляется на основании Генерального плана города-курорта Железноводска, настоящих Правил застройки, требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования Ставропольского края и/или города-курорта Железноводска, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

Подготовка и утверждение документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской

Федерации, нормативно-правовыми актами Российской Федерации и Ставропольского края.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией города-курорта Железноводска по инициативе самой администрации, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, за исключением случая, указанного в части 3 настоящей статьи. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории на основании предложений физических или юридических лиц, подготовка документации по планировке осуществляется данными физическими или юридическими лицами за счет их средств.

3. В случае если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры. В этом случае решение о подготовке документации по планировке территории должно приниматься администрацией города-курорта Железноводска в течение четырнадцати рабочих дней со дня поступления соответствующего заявления.

3. В решении о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:

1) местонахождения земельного участка или совокупности земельных участков (квартал, микрорайон и т.п.), применительно к которой осуществляется планировка территории;

2) цель планировки территории;

3) содержание работ по планировке территории;

4) сроки проведения работ по планировке территории;

5) виды разрабатываемой документации по планировке территории;

6) иные сведения.

4. Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте города-курорта Железноводска в течение трех дней со дня принятия такого решения.

5. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию города-курорта Железноводска свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов.

6. Администрация города-курорта Железноводска осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. По результатам проверки администрация принимает решение о направлении документации по планировке территории главе города-курорта Железноводска для назначения публичных слушаний или решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

7. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Градостроительным кодексом РФ, Уставом города-курорта Железноводска и Положением о публичных слушаниях, утверждаемым решением Совета депутатов города-курорта Железноводска.

8. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

9. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте города-курорта Железноводска.

10. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей о времени и месте ил проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

11. Администрация города-курорта Железноводска предоставляет главе города-курорта Железноводска подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

12. Глава города-курорта Железноводска, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или об её отклонении и направлении в администрацию на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

13. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте города-курорта Железноводска в течение семи дней со дня утверждения.

14. На основании документации по планировке территории, утверждённой главой администрации города-курорта Железноводска, могут быть внесены изменения в Правила застройки в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

15. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию города-курорта Железноводска с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 2 - 14 настоящей статьи, не требуется. Администрация города-курорта Железноводска в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана

земельного участка и утверждает его. Администрация предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

16. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Ставропольского края, органы местного самоуправления города-курорта Железноводска, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

17. Утверждённая документация по планировке территории подлежит размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города-курорта Железноводска.

ГЛАВА 4. Разрешение на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случаях, определённых градостроительными регламентами в части 3 Правил застройки, строительные намерения физических и юридических лиц являются условно разрешёнными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешённый вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию. Заявление может содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения.

Обосновывающие материалы предоставляются в виде технико-экономического обоснования, эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

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

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе города-курорта Железноводска.

В рекомендациях Комиссии должны содержаться также выводы о возможности соблюдения в случае получения разрешения на условно разрешённый вид использования:

- требований технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Ставропольского края, проектов зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и других требований, установленных действующим законодательством;

- прав и законных интересов других физических и юридических лиц.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций глава города-курорта Железноводска в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 13 статьи 16 настоящих Правил застройки.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка и/или объекта капитального строительства, несёт физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. В случае если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включён в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

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

Статья 18. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

Заявление может содержать материалы, обосновывающие требования о предоставлении указанного разрешения.

Обосновывающие материалы предоставляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который

предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

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

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

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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

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

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

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

ГЛАВА 5. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

Статья 19. Проектная документация

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-

технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

2. Лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо.

3. Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, подлежат экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьёй 49 градостроительного кодекса РФ. Экспертиза проектной документации и (или) экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся в форме государственной экспертизы или негосударственной экспертизы. Застройщик или технический заказчик по своему выбору направляет проектную документацию и результаты инженерных изысканий на государственную экспертизу или негосударственную экспертизу, за исключением случаев, если в соответствии со статьёй 49 Градостроительного кодекса РФ в отношении проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, предусмотрено проведение государственной экспертизы.

4. Виды инженерных изысканий; порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства; состав, форма материалов и результатов инженерных изысканий; порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий; порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок её взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 20. Разрешение 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 Градостроительным кодексом РФ.

2. Разрешение на строительство выдаётся в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ.

Статья 21. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1. 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.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдаётся в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ.

Статья 22. Строительный контроль и государственный строительный надзор

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

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

Статья 23. Ответственность за нарушение Правил застройки

Физические и юридические лица, а также должностные лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности и в области охраны и использования земель, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Ставропольского края и муниципальными правовыми актами.

ЧАСТЬ 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

ГЛАВА 6. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории

Статья 24. Карта градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования города-курорта Железноводска представляет собой чертёж с отображением границ города-курорта Железноводска, границ территориальных зон и границ зон с особыми условиями использования территории.

Статья 25. Карта зон с особыми условиями использования территории

На Карте зон с особыми условиями использования территории города-курорта Железноводска отображаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- водоохранные зоны;
- прибрежные защитные полосы;

- санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов, а также санитарные разрывы;
- охранные зоны объектов электросетевого хозяйства;
- охранные зоны газопроводов, газораспределительных пунктов, газораспределительных сетей;
- зоны охраны объектов культурного наследия;
- округа горно-санитарной охраны курорта;
- охранный зона железных дорог.

Часть 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА 7. Порядок применения градостроительных регламентов

Статья 26. Градостроительный регламент

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

2. Градостроительные регламенты установлены с учётом:

- 1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- 2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых Генеральным планом города-курорта Железноводска;
- 4) видов территориальных зон;
- 5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования города-курорта Железноводска.

4. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, санитарных норм, нормативов градостроительного проектирования Ставропольского края и/или города-курорта Железноводска, публичных сервитутов, предельных параметров, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории и другими требованиями, установленными в соответствии с действующим законодательством.

5. Требования к использованию земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, содержащиеся в градостроительных регламентах, указываются в градостроительных планах.

6. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;

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

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

7. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

8. Особенности застройки земельных участков и использования объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определены статьёй 27 Правил застройки.

9. Земельные участки или объекты капитального строительства, созданные (образованные) в установленном порядке до введения в действие Правил застройки, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий.

10. Реконструкция указанных в части 9 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции и при наличии разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём

приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

11. В случае если использование указанных в части 9 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

12. Объекты капитального и некапитального строительства, созданные с нарушением требований градостроительных регламентов, являются самовольными постройками в соответствии со статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Статья 27. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

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 вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

2. В границах территорий общего пользования (улиц, проездов, набережных, пляжей, скверов, парков, бульваров и других подобных территорий) решения об использовании земельных участков, использовании и строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает администрация города-курорта Железноводска в соответствии с требованиями технических регламентов, Нормативов градостроительного проектирования Ставропольского края, правил по благоустройству территории города-курорта Железноводска, документации по планировке территории, проектной документации и другими требованиями действующего законодательства.

3. В границах территорий линейных объектов решения об использовании земельных участков, использовании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает администрация города-курорта Железноводска в соответствии с законодательством.

4. Использование земель, покрытых поверхностными водами, находящимися на территории города-курорта Железноводска, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ставропольского края или

администрацией города-курорта Железноводска в соответствии с федеральными законами.

5. Земельные участки территорий общего пользования, предназначенные для размещения объектов социальной, транспортной, инженерной инфраструктур и иных объектов капитального строительства используются исключительно в соответствии с разрешённым использованием.

Статья 28. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

- 1) основные виды разрешённого использования;
- 2) условно разрешённые виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 33-59 Правил застройки установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, считается разрешённым такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости в соответствии с требованиями статей 60-66 Правил застройки.

3. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления города-курорта Железноводска, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, с учетом соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, Нормативов градостроительного проектирования Ставропольского края, публичных сервитутов, предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями

использования территории и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления города-курорта Железноводска, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

4. Применение правообладателями объектов капитального строительства указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства осуществляется:

- когда параметры вспомогательных видов использования объектов капитального строительства определены в соответствии с проектом планировки территории и указаны в градостроительном плане земельного участка;

- если применение вспомогательного вида разрешённого использования объекта капитального строительства планируется исключительно в целях обеспечения функционирования, эксплуатации, инженерного обеспечения, обслуживания расположенных на этом земельном участке объектов капитального строительства основных и/или условно разрешённых видов использования.

5. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 17 Правил застройки.

6. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

Статья 29. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента

1. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, нормативов градостроительного проектирования Ставропольского края и/или города-курорта Железноводска, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории, положений документации по планировке территории и других требований действующего законодательства.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением указанных в части 5 статьи 28 Правил застройки,

осуществляют изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) без дополнительных согласований и разрешений в случаях:

- когда один из указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим основным видом, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

- когда один из указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства заменяется другим вспомогательным видом, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

2) при условии получения соответствующих разрешений, согласований в случаях:

- указанных в статьях 17, 18 Правил застройки;

- установленных законодательством при осуществлении перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, противопожарной безопасности.

3. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанное с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

4. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, в соответствии с градостроительным планом земельного участка, а также (кроме случаев, установленных законодательством) в соответствии с проектной документацией и при наличии разрешения на строительство.

5. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции органов государственной власти, органов местного самоуправления города-курорта Железноводска, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, в соответствии с действующим законодательством.

Статья 30. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

- иные показатели.

2. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным Нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края, нормативными правовыми актами и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков.

3. Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования и нормативов Ставропольского края, с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

4. Суммарная общая площадь зданий (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50% общей площади зданий, расположенных на территории соответствующего земельного участка.

Суммарная площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенными на территории одного земельного участка, не должна превышать 25% незастроенной площади его территории, если превышение не может быть обосновано проектным решением.

Статья 31. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством РФ.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков, к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

3. В случае если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и / или объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства.

4. В случае если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и/или предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный

перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае если указанные ограничения устанавливаются, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории установленные виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

7. Границы зон с особыми условиями использования территории могут не совпадать с границами территориальных зон и пересекать границы земельных участков.

Статья 32. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие Правил застройки и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями

использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается;

- установленные в связи с существующим использованием указанных земельных участков, объектов капитального строительства границы санитарно-защитных зон выходят за пределы территориальной зоны, в которой расположены эти земельные участки, объекты капитального строительства или распространяются на территории зон охраны объектов культурного наследия, зон с особыми условиями использования территорий, на которые в соответствии с законодательством не допускаются внешние техногенные воздействия, требующие установления санитарно-защитных зон.

2. Порядок использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту, определяется статьей 26 Правил застройки.

ГЛАВА 8. Градостроительные регламенты

Статья 33. Ж.1. Зона малоэтажной жилой застройки коттеджного типа, индивидуальными жилыми домами, отдельно стоящими и/или блокированными

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Малоэтажная жилая застройка (ИЖС; размещение дачных домов и садовых домов) - Блокированная жилая застройка - Приусадебный участок личного подсобного хозяйства - Коммунальное обслуживание | <ul style="list-style-type: none"> - Общественное питание - Социальное обслуживание - Бытовое обслуживание - Культурное развитие - Магазины | <ul style="list-style-type: none"> - Общее пользование территории |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Предельно допустимые параметры застройки участков жилой застройки для малоэтажного индивидуального строительства

| Тип застройки <*> | Размер земельного участка, м ² | Площадь жилого дома, м ² общей площади | Коэффициент застройки Кз | Коэффициент плотности застройки Кпз |
|-------------------|---|---|--------------------------|-------------------------------------|
| А | 1200 (не более 2000) | 480 | 0,2 | 0,4 |
| | 1000 | 400 | 0,2 | 0,4 |
| | 800 | 320 (480) | 0,2 (0,3) | 0,4 (0,6) |
| Б | 600 | 360 | 0,3 | 0,6 |
| | 500 | 300 | 0,3 | 0,6 |
| | 400 | 240 | 0,3 | 0,6 |
| | 300 | 240 | 0,4 | 0,8 |

| | | | | |
|---|------------|------------|------------|------------|
| В | 200 100 | 160 100 | 0,4 0,5 | 0,8 1,0 |
|---|------------|------------|------------|------------|

1. <*> А - усадебная застройка сельско-городского типа с размером участка 800 м² и сельского типа с размером участка 1000 - 1200 м².
2. Б - застройка коттеджного типа с размером участков от 400 до 800 м² и коттеджно-блокированного типа (2 - 4-квартирные сблокированные дома с участками 300 - 400 м²).
3. В - многоквартирная застройка коттеджно-блокированного типа с размером приквартирных участков 100 - 300 м².
4. В скобках - допустимые параметры для коттеджной застройки.

2) Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках – 6 метров.

3) Минимальное расстояние от границ участка:

- 3 м - до стены жилого дома;
- 1 м - до хозяйственных построек.

4) Максимальная высота ограждений:

- с уличной стороны – 2,5 метра;
- по меже с соседним домовладением – 2 метра.

5) До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от усадебного, одно-, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;
- от постройки для содержания скота и птицы - 4 м;
- от других построек (бани, автостоянки и др.) - 1 м;
- от мусоросборников, дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков - 4 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

6) Конструкция и внешний вид ограждения должны соответствовать решениям фасадов и применяемым отделочным материалам домовладения, расположенного на ограждаемом участке. По меже с соседним домовладением ограждение должно выполняться из свето-аэропрозрачного материала.

7) Усадебный (одноквартирный) дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м, до границы соседнего участка - не менее чем на 3 м, до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних участках; расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м в соответствии со СП 30-102.

8) Функциональный тип участка и максимально допустимые размеры земельных участков, предоставляемых гражданам для индивидуального жилищного строительства в малоэтажной жилой застройке:

| Тип территории | Типы жилых домов (этажность 1 - 3) | Площади приквартирных участков, га | Функционально-типологические признаки участка (кроме проживания) |
|----------------|------------------------------------|------------------------------------|--|
|----------------|------------------------------------|------------------------------------|--|

| | | | | |
|---|---------------------------------------|------------------------------|----------|--|
| | | не менее | не более | |
| Отдельные жилые образования в структуре городских округов и городских поселений | Одно-, двухквартирные дома | 0,02 | 0,15 | Садоводство или цветководство, игры детей, отдых |
| | 2. Многоквартирные блокированные дома | 0,006(без площади застройки) | 0,01 | |

9) При проектировании территории коттеджной застройки следует принимать следующие расстояния:

- от внешних стен коттеджа (блокированного жилого дома) до ограждения участка следует принимать не менее 4,5 м, со стороны вводов инженерных сетей при организации колодцев на территории участка - не менее 6 м;

- от магистральных улиц и железной дороги до границ участков жилой застройки - на основании расчета уровня шума;

- от газорегуляторных пунктов до границ участков жилых домов - не менее 15 м;

- от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов - не менее 10 м;

- от площадок с контейнерами и крупногабаритным мусором до границ участков жилых домов, детских учреждений и озелененных площадок - не менее 50 м;

- от края лесопаркового массива до границ ближних участков жилой застройки - не менее 30 м.

10) Жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж.1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 34. Ж.2. Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки (до 3 этажей)

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Среднеэтажная жилая застройка - Коммунальное обслуживание | <ul style="list-style-type: none"> - Общественное питание - Социальное обслуживание - Бытовое обслуживание - Культурное развитие | <ul style="list-style-type: none"> - Общее пользование территории - Магазины |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Размеры земельных участков жилой застройки определяются в соответствии с СП 30-101-98.

2) Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, встроенные или встроенно-пристроенные к жилым и общественным зданиям (за исключением школ, детских дошкольных учреждений и лечебных учреждений со стационаром), необходимо предусматривать в соответствии с требованиями СНиП 21-02-99 <*>, СНиП 31-06-2009 и СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные".

3) Земельный участок жилой застройки, формируемой как единый планировочно-обособленный объект, применительно к застроенным и предназначенным для строительства и реконструкции объектам капитального строительства земельным участкам, должен содержать следующие элементы территорий:

- территории под жилыми зданиями;
- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям, с обеспечением возможности проезда пожарных машин;
- открытые площадки для временного хранения автомобилей;
- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха взрослого населения и площадки для игр детей;
- хозяйственные площадки.

4) Нормируемое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:

| | |
|--|---|
| - для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (в том числе от территорий детских дошкольных учреждений и образовательных школ) | - не менее 12 м |
| для отдыха взрослого населения | - не менее 10 м |
| открытые спортивные площадки | не менее установленных СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 |
| для хозяйственных целей <*> | - не менее 20 м |
| - для выгула собак | не менее 50 м |
| для стоянки автомашин | - не менее установленных СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 |

5) Минимальные расстояния от жилых зданий с квартирами в первых этажах до красных линий:

- магистральных улиц – 6 метров;
- прочих – 3 метра.

6) Максимальное расстояние от жилых зданий с квартирами в первых этажах до края проезжей части улиц – 25 метров.

7) Уровень озеленения территории квартала (микрорайона) должен составлять не менее 30% площади территории.

8) По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (исключая учреждения образования и воспитания), на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки - жилые здания с квартирами в первых этажах.

9) Функциональный тип участка и максимально допустимые размеры земельных участков, предоставляемых гражданам для индивидуального жилищного строительства в малоэтажной жилой застройке:

| Тип территории | Типы жилых домов (этажность 1 - 3) | Площади приквартирных участков, га | | Функционально-типологические признаки участка (кроме проживания) |
|---|------------------------------------|------------------------------------|----------|--|
| | | не менее | не более | |
| Отдельные жилые образования в структуре городских округов и городских поселений | Одно-, двухквартирные дома | 0,02 | 0,15 | Садоводство или цветочводство, игры детей, отдых |
| | Многokвартирные блокированные дома | 0,006 (без площади застройки) | 0,01 | |

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж.2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 35. Ж.3. Зона среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
|---|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Среднеэтажная жилая застройка - Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) - Коммунальное обслуживание | Отсутствуют | <ul style="list-style-type: none"> - Общественное питание - Культурное развитие - Магазины - Социальное обслуживание - Бытовое обслуживание - Культурное развитие - Общее пользование территории |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Размеры земельных участков жилой застройки определяются в соответствии с СП 30-101-98.

2) Земельный участок жилой застройки, формируемой как единый планировочно-обособленный объект, применительно к застроенным и предназначенным для строительства и реконструкции объектам капитального строительства земельным участкам, должен содержать следующие элементы территорий:

- территории под жилыми зданиями;
- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям, с обеспечением возможности проезда пожарных машин;
- открытые площадки для временного хранения автомобилей;
- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха взрослого населения и площадки для игр детей;
- хозяйственные площадки.

3) Нормируемое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:

| | |
|--|---|
| - для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста (в том числе от территорий детских дошкольных учреждений и образовательных школ) | - не менее 12 м |
| для отдыха взрослого населения | - не менее 10 м |
| открытые спортивные площадки | не менее установленных СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 |
| для хозяйственных целей <*> | - не менее 20 м |
| - для выгула собак | не менее 50 м |
| для стоянки автомашин | - не менее установленных СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 |

4) Минимальные расстояния от жилых зданий с квартирами в первых этажах до красных линий:

магистральных улиц – 6 метров;
прочих – 3 метра.

5) Максимальное расстояние от жилых зданий с квартирами в первых этажах до края проезжей части улиц – 25 метров.

6) Гаражи-стоянки для легковых автомобилей, встроенные или встроенно-пристроенные к жилым и общественным зданиям (за исключением школ, детских дошкольных учреждений и лечебных учреждений со стационаром), необходимо предусматривать в соответствии с требованиями СНиП 21-02-99, СНиП 31-06-2009 и СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные".

7) Уровень озеленения территории квартала (микрорайона) должен составлять не менее 30% площади территории.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж.3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 36. Ж.4. Зона учреждений школьного и дошкольного образования в жилой застройке

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
|--|--|------------------------------------|
| - Образование и просвещение - Коммунальное обслуживание | Отсутствуют | - Общее пользование территории |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Уровень озеленения участков детских дошкольных учреждений, школ, лечебных учреждений следует принимать из расчета не менее 50% площади территории участка.

2) Размеры земельных участков для размещения объектов общественно-деловой застройки определяются в соответствии с Нормами расчета вместимости учреждений обслуживания микрорайонного и районного уровня, их размещение, размеры земельных участков (Приложение 1 к Нормативам градостроительного проектирования Ставропольского края).

3) Минимальный уровень озеленения территории квартала (микрорайона) - 30% площади территории.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Ж.4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 37. Д.1. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Социальное обслуживание - Бытовое обслуживание - Культурное развитие - Религиозное использование - Общественное управление - Обеспечение научной деятельности - Ветеринарное обслуживание - Деловое управление - Торговые центры (торгово-развлекательные центры) - Магазины - Банковская и страховая деятельность - Общественное питание - Развлечения - Ветеринарное обслуживание - Коммунальное обслуживание | <ul style="list-style-type: none"> - Спорт - Рынки | <ul style="list-style-type: none"> - Общее пользование территории |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Размеры земельных участков для размещения объектов общественно-деловой застройки определяются в соответствии с Нормами расчета вместимости учреждений обслуживания микрорайонного и районного уровня, их размещение, размеры земельных участков (Приложение 1 к Нормативам градостроительного проектирования Ставропольского края).

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Д.1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 38. Д.2. Зона объектов здравоохранения

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
|----------------------------|--|------------------------------------|
| | | |

| | | |
|---|-------------|--------------------------------|
| использования | | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Здравоохранение - Социальное обслуживание - Коммунальное обслуживание | Отсутствуют | - Общее пользование территории |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Размеры земельных участков для размещения объектов общественно-деловой застройки определяются в соответствии с Нормами расчета вместимости учреждений обслуживания микрорайонного и районного уровня, их размещение, размеры земельных участков (Приложение 1 к Нормативам градостроительного проектирования Ставропольского края).

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Д.2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 39. Д.3. Зона гостиничных комплексов

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Гостиничное обслуживание - Развлечения - Банковская и страховая деятельность - Общественное питание - Бытовое обслуживание - Культурное развитие - Коммунальное обслуживание | <ul style="list-style-type: none"> - Обслуживание автотранспорта | <ul style="list-style-type: none"> - Общее пользование территории |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Размеры земельных участков для размещения объектов общественно-деловой застройки определяются в соответствии с Нормами расчета вместимости учреждений обслуживания микрорайонного и районного уровня, их размещение, размеры земельных участков (Приложение 1 к Нормативам градостроительного проектирования Ставропольского края).

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Д.3. и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 40. Д.4. Зона учебно-образовательных объектов

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов

капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Деловое управление- Образование и просвещение- Культурное развитие- Коммунальное обслуживание | <ul style="list-style-type: none">- Банковская и страховая деятельность- Спорт- Обеспечение научной деятельности | <ul style="list-style-type: none">- Общее пользование территории- Общественное питание- Магазины |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Размеры земельных участков для размещения объектов общественно-деловой застройки определяются в соответствии с Нормами расчета вместимости учреждений обслуживания микрорайонного и районного уровня, их размещение, размеры земельных участков (Приложение 1 к Нормативам градостроительного проектирования Ставропольского края).

2) Общеобразовательные учреждения (школы, школы-интернаты) и дошкольные образовательные учреждения, размещаемые в отдельных зданиях, должны располагаться на участках с отступом зданий от красных линий микрорайона (квартала) не менее чем на 25 метров, в реконструируемых кварталах - не менее 15 метров. От границы участка дошкольного учреждения до проездов должно быть не менее 25 метров.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Д.4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 41. Д.5. Зона культовых объектов

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Религиозное использование- Коммунальное обслуживание | Отсутствуют | <ul style="list-style-type: none">- Общее пользование территории |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются Нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Д.5 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 42. П.1. Зона предприятий III-V классов

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Недропользование- Лёгкая промышленность- Пищевая промышленность- Энергетика- Связь- Коммунальное обслуживание | <ul style="list-style-type: none">- Магазины- Общественное питание- Обслуживание автотранспорта- Склады | <ul style="list-style-type: none">- Общее пользование территории |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются Нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П.1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 43. П.2. Зона коммунально-складского, транспортно-логистического назначения

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none">- Склады- Коммунальное обслуживание | <ul style="list-style-type: none">- Рынки- Деловое управление | <ul style="list-style-type: none">- Общее пользование территории |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Размеры земельных участков складов, предназначенных для обслуживания территорий - из расчета 2,5 м² на одного человека.

2) Площадь и размеры земельных участков общетоварных складов:

| Склады | Площадь складов, м ² на 1 000 чел. | Размеры земельных участков, м ² на 1 000 чел. |
|-----------------------------|---|--|
| Продовольственных товаров | 77 | 310/* 210 |
| Непродовольственных товаров | 217 | 740/* 490 |

*) В числителе приведены нормы для одноэтажных складов, в знаменателе - для многоэтажных (при средней высоте этажей 6 м).

3) Вместимость специализированных складов и размеры их земельных участков:

| Склады | Вместимость складов, | Размеры земельных |
|--------|----------------------|-------------------|
|--------|----------------------|-------------------|

| | т | участков, м2 на 1 000 чел. |
|---|----|-------------------------------|
| Холодильники распределительные (для хранения мяса и мясопродуктов, рыбы и рыбопродуктов, масла, животного жира, молочных продуктов и яиц) | 27 | 190 <*> / 70 |
| Фруктохранилища | 17 | - |
| Овощехранилища | 54 | 1300 <*> / 610 |
| Картофелехранилища | 57 | - |

<*> В числителе приведены нормы для одноэтажных складов, в знаменателе - для многоэтажных.

4) Иные предельные параметры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются Нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне П.2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 44. И.1. Зона объектов инженерной инфраструктуры

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
|--|--|------------------------------------|
| - Энергетика - Связь - Коммунальное обслуживание | - Обслуживание автотранспорта | - Общее пользование территории |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются Нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне И.1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 45. Т.1. Зона железнодорожного транспорта

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
|--|--|------------------------------------|
| | | |

| | | |
|-----------------------------|----------|--------------------------------|
| - Железнодорожный транспорт | - Склады | - Общее пользование территории |
|-----------------------------|----------|--------------------------------|

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются Нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Т.1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 46. Т.2. Зона автомобильного транспорта

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
|--|--|------------------------------------|
| - Автомобильный транспорт - Обслуживание автотранспорта | Отсутствуют | - Общее пользование территории |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Автозаправочные станции (АЗС) следует проектировать из расчета одна топливораздаточная колонка на 500 легковых автомобилей, принимая размеры их земельных участков (га) для станций:

- на 2 колонки - 0,1;
- на 4 колонки - 0,2;
- на 6 колонок - 0,3.

2) Нормы расчета стоянок легковых автомобилей необходимо принимать в соответствии с приложением 6 к Нормативам градостроительного проектирования Ставропольского края.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Т.2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 47. Р.О. Зона спортивных сооружений (зона спорта и отдыха)

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
|--|--|------------------------------------|
| - Спорт - Природно-познавательный туризм - Поля для гольфа или конных прогулок | - Общественное питание | - Общее пользование территории |

| | | |
|-----------------------------|--|--|
| - Коммунальное обслуживание | | |
|-----------------------------|--|--|

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются Нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р.О. и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 48. Р.1. Зона зелёных насаждений общего пользования

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
|---|--|------------------------------------|
| - Охрана природных территорий - Природно-познавательный туризм - Общее пользование территории | Отсутствуют | Отсутствуют |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются Нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р.1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 49. Р.2. Зона размещения объектов рекреационно-туристического назначения – объектов санаторно-курортного лечения, гостиниц и пансионатов, детских оздоровительных лагерей

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
|---|---|--|
| - Охрана природных территорий - Курортная деятельность - Гостиничное обслуживание - Спорт - Природно-познавательный туризм - Коммунальное обслуживание | - Магазины - Банковская и страховая деятельность | - Общее пользование территории - Общественное питание |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются Нормативами градостроительного проектирования

Ставропольского края.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р.2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 50. Р.3. Зона лесопарков, городских лесов, природного ландшафта

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешенного использования | Условно разрешенные виды использования | Вспомогательные виды использования |
|---|--|------------------------------------|
| - Охрана природных территорий - Природно-познавательный туризм | Отсутствуют | Отсутствуют |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Удельные размеры озеленения территории квартала (микрорайона), района:

- общегородские – 7м²/чел,
- жилых районов – 6 м²/чел.

Для городов-курортов приведенные нормы общегородских озелененных территорий общего пользования следует увеличивать, но не более чем на 50%.

2) Минимальные размеры площади парков и лесопарков следует принимать не менее:

- городских парков - 15 га,
- парков планировочных районов - 10 га,
- садов жилых зон - 3 га,
- скверов - 0,5 га.

3) Минимальный процент озеленения территории участков в зоне Р.3 – 80%.

4) На территории парка разрешается строительство зданий для обслуживания посетителей и эксплуатации парка. Площадь застройки не должна превышать 7% территории парка.

| Элементы территории (% от общей площади) | | |
|--|--------------------------|------------------------|
| Территории зеленых насаждений и водоемов | Аллеи, дорожки, площадки | Сооружения и застройка |
| 65 - 70 | 28 - 25 | 7 - 5 |

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р.3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 51. Р.4. Зона особо охраняемых природных территорий

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
|---|--|------------------------------------|
| - Деятельность по охране и изучению природы | - Природно-познавательный туризм | Отсутствуют |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются Нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р.4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 52. Р.5. Зона Лечебного парка

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
|--|--|------------------------------------|
| - Отдых (рекреация) - Охрана природных территорий | Отсутствуют | - Общее пользование территории |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются Нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне Р.5 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 53. С.1. Зона коллективных садоводств

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
|---|--|------------------------------------|
| - Малоэтажная жилая застройка (размещение дачных домов и садовых домов) - Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур - Овощеводство - Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур - Садоводство - Коммунальное обслуживание | - Магазины | - Общее пользование территории |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

устанавливаются Нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края и СНиП 30-02-97 "Планировка и застройка территории садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения".

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне С.1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 54. С.2. Зона сельскохозяйственных угодий (виноградники, фруктовые сады)

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
|---|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Садоводство - Научное обеспечение сельского хозяйства - Коммунальное обслуживание | Отсутствуют | <ul style="list-style-type: none"> - Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции - Обеспечение сельскохозяйственного производства - Питомники |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются Нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне С.2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 55. С.3. Зона сельскохозяйственных угодий (пашни)

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур - Овощеводство - Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур - Выращивание льна и конопли - Коммунальное обслуживание | <ul style="list-style-type: none"> - Научное обеспечение сельского хозяйства | <ul style="list-style-type: none"> - Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции - Обеспечение сельскохозяйственного производства |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются Нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов

капитального строительства, находящихся в зоне С.3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 56. С.4. Зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения (специализация – животноводство)

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> - Животноводство - Коммунальное обслуживание | <ul style="list-style-type: none"> - Научное обеспечение сельского хозяйства | <ul style="list-style-type: none"> - Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции - Обеспечение сельскохозяйственного производства |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются Нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне С.4 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 57. К.1. Специальная зона в границах санитарно-защитной зоны для размещения зелёных насаждений и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
|--|--|------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> - Коммунальное обслуживание - Энергетика - Связь | Отсутствуют | Отсутствуют |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются Нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне К.1 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 58. К.2. Зона кладбищ

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов

капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
|--|--|------------------------------------|
| - Ритуальная деятельность - Коммунальное обслуживание | - Магазины | Отсутствуют |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Размер земельных участков кладбищ определяется исходя из норматива 0,24 га на 1 тыс.

2) Иные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются Нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне К.2 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 59. К.3. Зона военных объектов и иных режимных объектов

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

| Основные виды разрешённого использования | Условно разрешённые виды использования | Вспомогательные виды использования |
|---|--|------------------------------------|
| - Обеспечение вооруженных сил - Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | Отсутствуют | Отсутствуют |

2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются Нормативами градостроительного проектирования Ставропольского края.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне К.3 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 60-66 настоящих Правил застройки.

Статья 60. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон, прибрежных защитных полос

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются 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.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными статьёй 65 Водного кодекса Российской Федерации.

3. В соответствии со специальным режимом на территории водоохраных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 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.

4. В границах водоохраных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, 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.

5. В границах прибрежных защитных полос наряду с ограничениями, установленными частью 3 настоящей статьи запрещается:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Статья 61. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов

1. В целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливается специальная территория с особым режимом использования – санитарно-защитная зона или санитарный разрыв.

2. Организация санитарно-защитных зон для предприятий и объектов, в том числе установление ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляется в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

3. 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 первого класса - 1000 м;
- промышленные объекты и производства второго класса - 500 м;
- промышленные объекты и производства третьего класса - 300 м;
- промышленные объекты и производства четвертого класса - 100 м;
- промышленные объекты и производства пятого класса - 50 м.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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.

8. На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов. Положения частей 4-7 настоящей статьи применяются с учётом требований, установленных настоящей частью.

Статья 62. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства

1. Охранная зона объектов электросетевого хозяйства устанавливается в целях обеспечения безопасного функционирования и эксплуатации, исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон определяются на основании Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 24 февраля 2009 года № 160.

3. Охранные зоны устанавливаются:

1) 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 неотклонённом их положении на следующем расстоянии:

а) при проектно номинальном классе напряжения 35 кВ – 15 метров;

б) при проектно номинальном классе напряжения 110 кВ – 20 метров;

2) вдоль подземных кабельных линий электропередачи – в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта под тротуарами – на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

3) вдоль подводных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 метров;

4) вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.) - в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклонённом их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 метров, для несудоходных водоемов - на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи.

4. В охранных зонах 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:

1) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

2) 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;

3) 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;

4) размещать свалки;

5) 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).

5. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 4 настоящей статьи, запрещается:

1) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

2) 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);

3) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

6. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

1) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

2) взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

3) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

4) 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);

5) проход плавательных средств, 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;

6) 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);

7) 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).

7. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных частью 6 настоящей статьи, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

1) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

2) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

Статья 63. Ограничения использования земельных участков в пределах охранных зон газопроводов, газораспределительных пунктов и газораспределительных сетей

1. Ограничения использования земельных участков в пределах охранных зон газопроводов и газораспределительных сетей устанавливаются Правилами охраны газораспределительных сетей (утв. Постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. № 878) в целях обеспечения сохранности систем газоснабжения, создания нормальных условий их эксплуатации, предотвращения аварий и несчастных случаев и являются обязательными для всех предприятий, организаций и других субъектов хозяйственной деятельности и частных лиц, осуществляющих на территории РФ проектирование, строительство (реконструкцию) и эксплуатацию подземных и надземных инженерных коммуникаций и сооружений, дорог, трамвайных и железнодорожных путей, мостов, ирригационных систем, разработку карьеров, озеленение и благоустройство, возведение нулевых циклов зданий, производство инженерно - геологических изысканий и другие виды работ в зоне прохождения систем газоснабжения, а также для структурных органов местной исполнительной власти, в функции которых входит выдача разрешений на отвод земель под строительство новых и расширение существующих зданий и сооружений.

2. Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 метров 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) вдоль трасс наружных газопроводов на вечномёрзлых грунтах независимо от материала труб - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 10 метров с каждой стороны газопровода;

г) 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, охранный зона не регламентируется;

д) вдоль подводных переходов газопроводов через судоходные и сплавные реки, озера, водохранилища, каналы - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими на 100 м с каждой стороны газопровода;

е) 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.

3. На земельные участки, входящие 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, являющимся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков, расположенных в пределах охранных зон газораспределительных сетей, либо проектирующим объекты жилищно-гражданского и производственного назначения, объекты инженерной, транспортной и социальной инфраструктуры, либо осуществляющим в границах указанных земельных участков любую хозяйственную деятельность:

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.

4. Эксплуатационные организации газораспределительных сетей при условии направления собственникам, владельцам или пользователям земельных участков, которые расположены в охранных зонах, предварительного письменного уведомления имеют право проводить следующие работы в охранных зонах:

а) техническое обслуживание, ремонт и диагностирование газораспределительных сетей;

б) устройство за счёт организаций - собственников газораспределительных сетей дорог, подъездов и других сооружений, необходимых для эксплуатации сетей на условиях, согласованных с собственниками, владельцами или пользователями земельных участков;

в) рытьё шурфов и котлованов, бурение скважин и другие земляные работы, осуществляемые с целью определения технического состояния газораспределительных сетей или их ремонта;

г) расчистка трасс (просек) газопроводов от древесно-кустарниковой растительности при наличии лесорубочного билета, оформленного в установленном порядке.

5. Юридические и физические лица, ведущие хозяйственную деятельность на земельных участках, расположенных в охранной зоне газораспределительной сети, обязаны принимать все зависящие от них меры, способствующие сохранности сети, и не препятствовать доступу технического персонала эксплуатационной организации к газораспределительной сети. В случае прохождения газораспределительной сети по территории запретных зон и специальных объектов персоналу эксплуатационной организации выдаются пропуска (разрешения) для доступа к сети в любое время суток без взимания платы.

6. Земельные участки, расположенные в охранных зонах газораспределительных сетей, у их собственников, владельцев или пользователей не изымаются и могут быть использованы ими с учетом ограничений (обременений), устанавливаемых настоящими Правилами и налагаемых на земельные участки в установленном порядке.

7. Установление охранных зон газораспределительных сетей не влечет запрета на совершение сделок с земельными участками, расположенными в этих охранных зонах. В документах, удостоверяющих права собственников, владельцев и пользователей на земельные участки, расположенные в охранных зонах газораспределительных сетей, указываются ограничения (обременения) прав этих собственников, владельцев и пользователей.

8. Ограничения использования земельных участков в пределах охранных зон магистральных газопроводов устанавливаются Правилами охраны магистральных трубопроводов (утв. Минтопэнерго РФ 29.04.1992, Постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 N 9).

Статья 64. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон железных дорог

1. В целях обеспечения сохранности, прочности и устойчивости объектов железнодорожного транспорта вдоль железнодорожных путей устанавливаются охранные зоны железных дорог.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон железных дорог

устанавливаются на основании Правил установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 12 октября 2006 года № 611.

3. В границах охранных зон в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта могут быть установлены запреты или ограничения на осуществление следующих видов деятельности:

1) строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;

2) распашка земель;

3) выпас скота;

4) выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

Статья 65. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия

1. Зоны охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде.

2. Необходимый состав зон охраны каждого объекта культурного наследия определяется индивидуальным проектом зон охраны данного объекта культурного наследия.

3. Правовой режим использования объектов недвижимости в зонах охраны определяется на основании требований Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 года №73-ФЗ и Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утверждённого постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2008 года №315.

Статья 66. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах округа горно-санитарной охраны курорта

1. В соответствии с Федеральным законом РФ «О природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» от 23 февраля 1995 года №26-ФЗ для лечебно-оздоровительных местностей и курортов устанавливаются округа санитарной (горно-санитарной) охраны с определённым режимом хозяйствования, проживания, природопользования, обеспечивающим защиту и сохранение природных лечебных ресурсов и лечебно-оздоровительной

местности с прилегающими к ней участками от загрязнения и преждевременного истощения.

2. В составе округа санитарной (горно-санитарной) охраны выделяется до трех зон.

На территории первой зоны запрещаются проживание и все виды хозяйственной деятельности, за исключением работ, связанных с исследованиями и использованием природных лечебных ресурсов в лечебных и оздоровительных целях при условии применения экологически чистых и рациональных технологий.

На территории второй зоны запрещаются размещение объектов и сооружений, не связанных непосредственно с созданием и развитием сферы курортного лечения и отдыха, а также проведение работ, загрязняющих окружающую среду, природные лечебные ресурсы и приводящих к их истощению.

На территории третьей зоны вводятся ограничения на размещение промышленных и сельскохозяйственных организаций и сооружений, а также на осуществление хозяйственной деятельности, сопровождающейся загрязнением окружающей среды, природных лечебных ресурсов и их истощением.

Границы и режим округов санитарной (горно-санитарной) охраны, установленные для лечебно-оздоровительных местностей и курортов регионального значения, утверждаются исполнительными органами государственной власти субъектов Российской Федерации.

