

РОССТРОЙ
Федеральное государственное унитарное предприятие
«Научно-исследовательский и проектный институт по разработке генеральных
планов и проектов застройки городов»
ФГУП «НИИП градостроительства»

Заказчик:
Администрация МО
Приволжский район
Ивановской области
Шифр – 08-2005

г. ПЛЕС
ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ
Генеральный план, совмещенный с проектом планировки

Том IV
Правила землепользования и застройки

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| Директор института | А.Д.Лаппо |
| Заместитель директора | Н.М.Сидоренко |
| Зав. отделом | Р.И.Хамецкий |
| Главный архитектор проекта | Р.А.Мирзоев |
| Главный экономист проекта | Т.Н.Чистякова |

Санкт-Петербург,
2006 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

г.Плес
Ивановской области

Генеральный план, совмещенный с проектом планировки

Том I

Концепция градостроительного развития

Том II

Генеральный план города. Общая пояснительная записка

Том III

Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций

ИТМ ГО ЧС

Пояснительная записка

Том IV

Правила землепользования и застройки

Том V

Охрана окружающей среды

Чертежи

Фотоальбом

Содержание тома IV

| | |
|--|--|
| Введение | 4 |
| ГЛАВА 1. Методические принципы разработки «правил землепользования и застройки» и регламентного зонирования городской территории..... | 4 |
| 1.1 «Правила» в системе правового зонирования территории города | 4 |
| 1.2. Функциональное зонирование территории города..... | 9 |
| ГЛАВА 2. Правила землепользования и застройки г. Плес..... | 16 |
| 2.1. Общие положения..... | 16 |
| <i>Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.....</i> | 16 |
| <i>Статья 2. Основания введения, назначение и состав правил.....</i> | 20 |
| <i>Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение</i> | 21 |
| 2.2. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки | 24 |
| <i>Статья 4. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях</i> | 24 |
| <i>Статья 5. Комиссия по землепользованию и застройке при главе администрации города</i> | 25 |
| 2.3. Порядок градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам | 26 |
| <i>Статья 6. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции</i> | 26 |
| ГЛАВА 3. Регламентное зонирование территории г. Плес и виды разрешенного использования | 29 |
| <i>Статья 7. Перечень территориальных (регламентных и функциональных) зон, выделенных на схеме градостроительного зонирования территории</i> | 34 |
| <i>Статья 8. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.....</i> | Ошибка! Закладка не определена. |
| <i>Статья 9. Описание ограничений по условиям охраны объектов.....</i> | 59 |
| <i>культурного наследия.....</i> | 59 |
| <i>Статья 10. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям</i> | 59 |
| Приложение 1. Зонирование территории г. Плес по видам дачно-курортного туризма и отдельных участков | 64 |
| Чертеж. Регламентное зонирование территории города | |

ВВЕДЕНИЕ

Предложенные «Правила землепользования и застройки» на территории г. Плес носят, в основном, рекомендательный характер, т.к. для полной редакции последних необходимы два обязательных условия – утвержденный генеральный план города и наличие информации о землепользовании.

При отсутствии этих условий «Правила» не могут выполнять роль праворегулирующего документа.

Отсутствие в городе инвентаризации земельных участков, межевания территории по отдельным собственникам и арендатором, вынудило проектировщиков использовать материалы устаревших топосъемок, корректуру которых они осуществляли в процессе обследования города, что не может служить основанием для разработки полноценного документа «Правил».

При разработке настоящего раздела проекта использована модель, разработанная фондом «Институт экономики города» и фондом «Градостроительные реформы».

ГЛАВА 1. МЕТОДИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ РАЗРАБОТКИ «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ» И РЕГЛАМЕНТНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ТЕРРИТОРИИ

1.1 «Правила» в системе правового зонирования территории города

Генеральные планы - основной правовой документ градостроительного планирования, продолжают оставаться закрытыми документами. Отсутствие информации снижает поток инвестиций, поскольку невозможно выяснить правовой режим объектов недвижимости и соответственно гибко реагировать на изменение конъюнктуры рынка.

Современное градостроительство ориентируется на обеспечение условий, благоприятных для инвестирования, в том числе частного, в жилищное, гражданское и промышленное строительство путем четкого закрепления порядка предоставления земельных участков под застройку, определения их правового режима, максимального упрощения процесса получения согласований и утверждения проекта, выдачи разрешений на строительство и подключения к инженерным сетям.

Одним из новых и действенных инструментов правового регулирования являются «Правовое (функциональное) зонирование территории города» и «Правила землепользования и застройки», цель которых – установление основ правового регулирования территориального зонирования для реализации права на развитие и застройку земельных участков в городе.

Таким образом, в новой системе правового регулирования в области градостроительства, генеральный план становится рамочным документом, определяющим основные направления развития территории города, полноценным юридическим документом должны стать «Правовое зонирование территории» и «Правила», закрепляющие градостроительный регламент отдельных зон и подзон.

Благодаря «Правовому зонированию» появляется возможность прямого доступа потенциальных инвесторов к градостроительной документации.

Карты «Правового зонирования городских территорий», привычные зарубежным инвесторам и по большей части незнакомые отечественным, в нашей градостроительной практике только начинают внедряться. Вместе с тем, наличие такого документа позволяет целенаправленно реализовывать положения генерального плана города.

Практически во всех странах существуют Правила, которые устанавливают рамки использования недвижимости на территории городов. Чтобы не допустить совмещения несовместимых видов использования, производится зонирование территории. Город разделяется на зоны с установлением юридического статуса и регламента для каждой из них. Эти Правила в разных странах различаются по названию и содержанию. К основным различиям между Правилами относятся: соотношение между местным территориальным планированием (генеральным планом) и зональным регулированием, то есть то, насколько Правила зонального регулирования и генеральные планы увязаны в местном нормативном акте,

Различный и объем решений, принимаемых по усмотрению местной власти и включенных в Правила по изменению недвижимости. В большинстве стран Правила согласуются с генеральным планом.

Такие Правила содержат четкий порядок и нормы для всех градостроительных решений. Инвесторы, застройщики, владельцы недвижимости, а также любой гражданин, имеют

возможность ознакомиться с проектами всех важных решений по развитию города, особенно если решения касаются собственности, находящейся в их владении или пользовании. при этом планы и нормативные документы, которые используются в процессе принятия решений по вопросам изменения использования недвижимости, достаточно открыты и доступны.

Действия Правил направлено на то, чтобы обеспечить понятный механизм контроля над использованием недвижимости и обеспечить его публичный характер, что способствует формированию оптимального режима управления застройкой на территории города и принятия административных решений.

Правила поддерживают частные инвестиции, обеспечивая гарантии прав по использованию частной недвижимости и, следовательно, снижая инвестиционный риск. Застройщики и инвесторы будут знать, какие процедуры и в какие сроки должны быть пройдены, чтобы получить права на застройку, и как они могут опротестовать любые неправомочные решения. Кроме того, они будут знать, какие правила применяются к окружающим территориям, что позволит предвидеть, в каком окружении они окажутся и осуществлять свое планирование соответственно решениям генерального плана, а также корректировать его по запросам текущего дня.

Правила, разрабатываемые в развитие функционального зонирования, детально регламентируют процедуру выделения новых земельных участков (планировочное разделение территории), а также порядок планировочной реорганизации территорий. Планировочная реорганизация территории осуществляется в целях более эффективного её использования и включает в себя, в частности. объединение прав землепользователей на данной территории, трассировку улиц и разделение территории, включая выделение земли под дороги, распределение затрат между землепользователями, компенсацию возможных убытков и другие процедуры.

В задачи «Правового зонирования» входит:

- установление ограничений по застройке и землепользованию по требованию градостроительства, экологии и охраны памятников истории и культуры;
- разработка конкретных регламентов, характеристики и параметров в пределах установленных ограничений.

Градостроительные регламенты «адресованы» и «приписаны» в общем, виде к территориальным зонам, а затем и к земельным участкам в пределах функциональных зон на уровне «Правил».

При составлении Схемы правового и функционального зонирования города **должны учитываться материалы геодезических, геологических, гидрологических, инженерно-строительных и иных изысканий.**

Утвержденные состав и **размещение функциональных зон и подзон**, относящихся к ним зональные и объектные **градостроительные регламенты** подлежат последующей регистрации в **градостроительном кадастре города.**

«Правила землепользования и застройки» ориентированы на возможность устанавливать порядок изъятия земельных участков для общественных нужд, давать основания государственным органам и органам местного самоуправления на право ограниченного пользования земельными участками для реализации общественных нужд (публичного сервитута) – обеспечения прохода и проезда, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, их ремонта и др.

Серьезным подспорьем в информационном обеспечении «Правового зонирования» и «Правил» является градостроительный и экологический кадастры.

Модель системной организации информационной базы данных градостроительного кадастра включает:

принцип выделения кадастровых единиц;

их структурную иерархию (в соответствии с иерархией градостроительных объектов);

принцип присвоения кадастровых номеров (учитывая, существующий принцип, выработанный земельным кадастром, и необходимости соответствия номеров присвоенных объектам градостроительной деятельности в земельном кадастре с номерами в градостроительном кадастре);

перечень необходимых и достаточных сведений вносимых в информационную базу для получения полной и достоверной информации позволяющей иметь всеобъемлющую характеристику объектов градостроительной деятельности (кадастровой единицы) в правовом и градостроительных аспектах, что позволит принимать конкретные решения на различных административных уровнях;

разработку методик аналитической обработки актуальных сведений с целью получения качественных и количественных характеристик кадастровых единиц (объекта градостроительной деятельности) и правоустанавливающих принципов регламентирующих градостроительную деятельность в их отношении;

состав картографических материалов для градостроительного кадастра в целом и для каждого уровня кадастровых единиц, их структурная организация, масштаб и форма отображения в кадастровой документации (1:25000, 1:10000, 1 : 5000, 1:2000, 1 : 1000, 1:500);

состав семантических и технико-экономических показателей в целом для градостроительного кадастра и конкретно для каждого уровня кадастровых единиц. Семантические и технико-экономические показатели характеризуют количественные и качественные характеристики объектов градостроительной деятельности и их правовой статус;

состав нормативно-правовой и нормативно-распорядительной документации определяющих правовой статус информации и перечень организаций имеющих право предоставления сведений в градостроительный кадастр.

На первом этапе основой для ведения градостроительного кадастра являются: градостроительная и проектная документация и информационные фонды соответствующих органов архитектуры и градостроительства, материалы бюро технической инвентаризации,

комитетов по земельным ресурсам и землеустройству, органов государственной статистики, комитетов по управлению государственным имуществом, органов государственной санитарно-эпидемиологического надзора, охраны окружающей среды и природных ресурсов, охраны памятников культуры и иных органов, а также топографо-геологические, картографо-геодезические, научно-исследовательские и другие изыскания.

Модель процесса внесения изменения сведений в информационную базу данных для обеспечения ее актуальности и достоверности включает:

Процесс регистрации поступающей информации (ее правового статуса и источника);

- принцип ведения дежурных планов;
- периодичность замены сведений в информационной базе данных;
- разработка форм кадастровой документации и порядка ее выдачи.
- определение юридических лиц выступающих в качестве пользователей кадастра, юридических и физических лиц выступающих в качестве потребителей.

Перечень необходимых сведений может быть определен и ограничен задачей создания адресного плана города, плана системы кадастрового деления территории города (границы кадастровых единиц и их кадастровые номера), опорного плана использования и владения земельных участков города.

Создание автоматизированных систем информационной базы данных:

- адресный план города ;
- план кадастровой системы города;
- опорный план использования территории города;
- опорный план владения территориальных и недвижимых объектов города.

1.2. ФУНКЦИОНАЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА

Функциональное зонирование городских территорий направлено на создание комфортной среды жизнедеятельности, защиту территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и технического характера; предотвращение чрезмерной концентрации населения и производства, загрязнения окружающей природной среды; охрану и использование особо охраняемых природных территорий, в том числе природных ландшафтов, территорий историко-культурных объектов, а также сельскохозяйственных земель и лесных угодий в границах города.

Разработка схемы функционального зонирования осуществляется с соблюдением следующих принципов:

обеспечение преемственности и развития ранее принятых предложений во вновь разрабатываемой документации по его зонированию;

учет сложившейся застройки, транспортной и инженерной инфраструктуры, а также основных элементов планировочной структуры в границах города, обеспечение их реконструкции и развития на основе рационального природопользования и ресурсосбережения;

выявление зон с ограничениями градостроительной деятельности, установленными законодательством и специальными нормами и правилами в области безопасности территорий и поселений и их защиты от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, охраны окружающей природной среды, охраны недр, экологической безопасности и санитарных правил, сохранения объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий.

Выделение территориальных зон с учетом относящихся к ним ограничений градостроительной деятельности, ресурсного потенциала, определение функционального назначения и интенсивности использования территорий в соответствии с решением генплана;

Определение для каждой территориальной зоны (подзоны) градостроительного регламента, устанавливающего совокупность видов и условий использования земельных участков и иных объектов недвижимости, а также допустимого их изменения;

Установление правового режима для каждой территориальной зоны в расчете на его применение в равной мере ко всем расположенным в ней земельным участкам, иным объектам недвижимости;

Установление дополнительных требований к отдельным объектам недвижимости, расположенным в территориальных зонах, градостроительная деятельность в которых подлежит особому регулированию;

Увязанность границ зон с красными линиями, полосами отвода, границами основных землевладений и землепользований.

Назначение (изменение) функционального использования территории реализуется в градостроительных регламентах, относящихся как к городу в целом так и к его отдельным фрагментам (зонам), структурно-планировочным единицам.

Каждый тип градостроительных регламентов дифференцируется на отдельные его виды.

1) по интенсивность развития и обустройства территории может регулироваться градостроительными регламентами следующих видов:

запреты, ограничения и разрешения на виды градостроительной деятельности;
антропогенные нагрузки на территорию;
размеры градостроительно осваиваемых территорий.

2) по строительным изменениям:

- режимы строительных изменений;
- формирование планировочной структуры города, района;
- формирование архитектурного облика застройки;
- совершенствование инфраструктуры отдыха и туризма;
- режим развития недвижимости различных форм собственности;
- совершенствование инженерной и транспортной инфраструктуры.

3) по обеспечению балансов развития города и его районов:

- ресурсные условия развития территории и объектов;
- средовые условия развития территории и объектов;
- условия инженерного жизнеобеспечения населения.

4) по воздействию территорий и объектов на внешнюю среду города:

- условия размещения санитарно уязвимых территорий и объектов;
- размещение техногенно опасных объектов (подзон);
- размещение застройки относительно источников опасных природных явлений;
- санитарные условия размещения и развития;
- противопожарные условия размещения и развития;
- транспортные условия развития;
- экологические требования.

При разработке нормативных правовых документов, регламентирующих градостроительную деятельность, землепользование и застройку в исторической части города требуется индивидуальный подход, учитывающий типологические и иные особенности, которые требуют четкого определения границ отдельных зон и правовой регламентации деятельности в районах с сохранившейся исторической средой и высокой концентрацией памятников архитектуры, природы, а также охраняемому ландшафту.

Для таких зон могут вводиться требования не только по материалу стен возводимых и реконструируемых зданий, но и регламенты по характеру архитектурного декора, оформления

витрин, вывесок и т.п., а иногда и общей архитектурной композиции зданий и ансамблей. В отдельных случаях достаточно введение некоторых специфических уточнений в обычные регламенты землепользования и застройки по сравнению с другими зонами данного типа, касающиеся функционального назначения, размеров участков, высоты зданий и т.п.

Если необычные категории невозможно включить в принятую систему регламентов, следует исключить определенные участки городской территории из сферы действия общей системы регулирования градостроительной деятельности и разрабатывать для таких территорий особые регламенты в отдельных нормативных правовых документах.

Характеристики функциональных зон по видам и регламентам использования

Выделяемые в **генеральном плане** города функциональные зоны по своей внутренней структуре неоднородны и различаются отдельными характеристиками использования.

Жилые зоны дифференцируются по типам застройки – многоквартирные многоэтажные дома, отдельно стоящие и блокированные жилые дома малой этажности, дома средней этажности, усадебные одно - двухквартирные жилые дома с земельными участками и др. В жилых зонах выделяются земельные участки социальных и культурно-бытовых объектов повседневного обслуживания населения, коммунальных служб. Садовые и дачные участки, расположенные в городской черте, также следует относить к жилым зонам.

Общественно-деловые зоны включают в себя административные, научно-исследовательские учреждения, деловые и торговые центры, финансово-кредитные объекты, высшие и средние специальные учебные заведения, центры профессиональной подготовки и переориентации, включая отнесенные к ним территории. Здесь могут также располагаться функционально совмещающиеся с указанными объектами жилые дома, гостиницы, студенческие общежития, гаражи и автостоянки, учреждения досуга, рестораны, кафе и др.

Производственные зоны следует структурно подразделять на промышленные, коммунальные, складские и другие сопутствующие им территории и объекты инженерно-транспортной инфраструктуры, санитарной защиты, которые могут образовывать отдельные подзоны с определенными для них условиями регулирования.

Зоны транспорта, связи и инженерных коммуникаций подразделяют по видам транспорта, инженерной инфраструктуры и связи. На территории зоны могут располагаться участки различных видов благоустройства, зданий и сооружений вокзалов, головных инженерных сооружений, пунктов телекоммуникаций, энергетических объектов и др.

Рекреационные зоны предполагают наличие на городской территории парков, скверов, бульваров, садов, лесопарков, лесов, водоемов и пляжей. Сюда же могут относиться охраняемые природные территории и объекты. Рекреационные зоны оказывают благоприятное санитарно-гигиеническое и оздоровительное воздействие на городскую среду.

В рекреационных зонах размещаются объекты для отдыха – соответствующее оборудование, учреждения досуга, времяпровождения, питания, развлечений.

Курортно-рекреационные зоны включают территории санаториев, пансионатов, баз отдыха, турбаз, пионерлагерей, мотелей и др. с соответствующей инфраструктурой учреждений досуга, развлечений и питания.

Зоны охраны исторических и культурных памятников создаются в местах расположения объектов государственного и местного значения с прилегающими территориями и ландшафтами.

Зоны промышленных предприятий V класса вредности предназначены для размещения объектов, не выделяющих вредные вещества, непожароопасными и невзрывоопасными процессами, не требующих устройства железнодорожных подъездных путей.

Зоны промышленных предприятий IV класса вредности выделяются для производственных и обслуживающих объектов, требующих устройства санитарно-защитных зон до 100 м.

Зоны промышленных предприятий II-III класса вредности определяются для объектов, требующих устройства санитарно-защитных зон до 500 м.

Коммерческие зоны формируются вдоль транзитных транспортных магистралей и объединяют широкий состав общественных объектов.

Центральная историческая зона, самобытная зона города, место сосредоточения наиболее ценных памятников старины и уникальных объектов, создающих своеобразие архитектурного образа исторического города, включает гражданские и культовые здания и сооружения, зеленые пространства общего пользования, учреждения обслуживания. Эта зона требует специальных регламентов, учитывающих весь комплекс мер по сохранению культурного наследия.

Зональные градостроительные регламенты устанавливаются для каждой выделенной функциональной и комплексной территориальной зоны и содержат разрешительные, ограничительные и запретительные условия развития и обустройства её территории.

Состав предписываемых разрешений, ограничений и запрещений развития и обустройства территории определяет регулирование:

вида использования (предназначения) территории;

ресурсной емкости развития;

освоение территории под застройку (по видам собственности);

социальную инфраструктуру общегородского (общерайонного) значения;

организацию рекреационных территорий;

охрану и использование памятников историко-культурного наследия и ландшафта;

архитектурно-планировочную организацию территории;

внешнее обустройство и ландшафтную организацию пространства;
инженерную и транспортную инфраструктуру общегородского (общерайонного) значения;
экологическую безопасность.

Зональные ограничения следует представлять в форме **баланса распределения территории зоны (подзоны)** по отдельным видам функционального назначения: жилье, общественно-деловое, производственное; транспорта; связи и инженерных коммуникаций; рекреационные (озеленение пространства, водоемы, учреждения отдыха); охраны исторических и культурных объектов; сельскохозяйственного использования; санитарного и водоохранного значения; специальные и др.

По земельным участкам в пределах застраиваемой территории приводятся данные о линейных размерах их предельной ширины по фронту улиц (проездов) и предельной длины. Кроме того, требуется определять показатель максимально допустимой плотности застройки (отношения покрытой постройками площади к общей площади).

Одна часть видов землепользования (застройки) разрешается в общем порядке, при котором застройщик вправе осуществлять любой из них по своему выбору. Другая часть видов землепользования (застройки), предусмотренных для данной зоны, может осуществляться в каждом конкретном случае только по специальному разрешению. Правилами устанавливается процедура получения такого разрешения.

Виды землепользования (застройки), не предусмотренные для определенного типа зоны, могут быть в исключительных случаях разрешены. Для этого предусматривается специальная процедура изменения зонирования.

Отдельные виды территории – жилые и рекреационные зоны, зоны охраны исторических и культурных памятников; промышленного, сельскохозяйственного, коммунального использования и др. нуждаются в ограничениях, связанных с необходимостью соблюдения требований экологии, эксплуатации объектов, поддержания нормальных условий выполнения функций жизнеобеспечения населения, отдыха и туризма, предоставления жизненно важных услуг, а также специальных требований по сохранению историко-культурного наследия.

Регламентации должны подлежать масштабы развития и распределение по территории города недвижимости разных форм собственности и разного правового статуса.

Объектные ограничения могут носить общий характер, когда содержат характеристику застройки зоны, подзоны, структурно-планировочной единицы в целом, или диктуют условия развития конкретно здания или сооружения.

Они задают тип жилой застройки, этажность (высоту), отступ построек от границ земельных участков, требования к застройке, определяемые сложными инженерно-геологическими и гидро-геологическими условиями; наличием источника шума, вибраций, электромагнитных излучений; радиационным загрязнением, экологическими нарушениями, возможным проявлением опасных природных и техногенных процессов.

Объективные ограничения (предписания), характеризующие условия развития отдельных построек, следует относить к зданиям и сооружениям общегородского значения, формирующим центральную часть города, или к объектам, акцентирующим наиболее важные и ответственные места архитектурно-планировочной структуры городского пространства. Объектные регламенты необходимо представлять по значимым историческим и культурным памятникам в связи с намечаемой их реконструкцией и реставрацией, восстановлением прилегающего ландшафта.

Функциональные зоны и градостроительные регламенты для целей правового регулирования представляются в текстовом и графическом виде с соблюдением условия их идентичности. Идентификация реализуется путем одинакового кодирования правовых зон и подзон в тексте и на карте, а так же – **привязки градостроительных регламентов к определенным функциональным зонам и структурно-планировочным единицам города.**

В формируемом Реестре функциональных зон и подзон города, указываются коды, наименование, размещение, установленного вида использования, площадь территории. По каждой функциональной зоне и подзоне приводятся относящиеся к ним градостроительные регламенты развития и обустройства территории и объектов общегородского значения.

Градостроительные регламенты излагаются в форме перечней: разрешенных, ограниченно разрешенных и запрещенных видов деятельности; видов строительных изменений, требующих специального согласования; размещаемой застройки разного правового статуса.

Ограничения по градостроительному освоению территорий, в том числе рекреационных и историко-культурных, должны сопровождаться количественным обозначением допустимых пределов интенсивности развития и обустройства. По внешнему благоустройству и ландшафтной организации пространства, инженерной и транспортной инфраструктуре должны предписываться **состав мероприятий и объемы требуемого оборудования территории по видам устройств.**

Ограничиваться может **плотность застройки (кв.м/га); плотность мощения (кв.м/га); плотность коммуникаций (км/га); мощность объектов – по объему производства, численности кадров, потребляемым ресурсам, вместимости учреждений; емкость расселения, рекреационная и туристская емкость (чел./га).** В градостроительных регламентах, отнесенных к объектам общегородского значения, должны предписываться: **ограничения по этажности, высоте и материалу стен застройки; общий характер архитектурного решения и др. необходимые характеристики, обеспечивающие соответствие объекта его местоположению в городе.**

Предмет ограничения развития и обустройства территории дифференцируется в зависимости от типа функциональных зон и подзон.

При регламентации развития жилых зон следует **отразить ограничения на снос, новое строительство, модернизацию существующего фонда домов, на допустимый тип**

застройки, размер зеленых участков, размещение различных видов социальных, коммунальных, административных объектов, гаражей, их мощность.

Для зон производственного назначения могут ограничиваться: виды развиваемых отраслей, мощность производства, занимаемая территория, потребляемые ресурсы, количество рабочих мест, допуски по отходам и выбросам, размещение относительно жилых, рекреационных и охранных зон.

В зонах транспорта, связи и инженерных коммуникаций целесообразно устанавливать ограничения на размещение отдельных типов коммуникаций (транзит, высоковольтные сети, трубопроводы), транспортных и инженерных сооружений относительно жилой застройки, их мощность и пропускную способность, на принимаемые способы экологической защиты.

На территориях рекреационного освоения ограничениями регулируются: виды рекреации, нагрузка на ландшафт, норма землеотвода, плотность транспортных коммуникаций, норма потребления ресурсов жизнеобеспечения отдыхающих и местного населения, интенсивность градостроительного освоения.

В зонах охраны исторических памятников в зависимости от степени уникальности охраняемых исторических и культурных объектов вводится разная степень регламентации видов деятельности, ограничений на градостроительное развитие и использование территории и застройки, в том числе в связи с созданием инфраструктуры туризма, приоритетов непромышленной ориентации в использовании памятников.

Регламентации зонирования на территориях повышенной концентрации объектов исторического и культурного наследия могут касаться: положения зданий по отношению к фронту застройки улиц и площадей – примыкания и отступы, смыкания и разрывы, ритм членения, линия карнизов и свесов крыш; фиксации пространственных осей, раскрытия панорам, размещения архитектурных акцентов; архитектурного декора фасадов (членения, окна и двери, балконы и террасы и т.д.); материалов отделки фасадов и крыш, цветового решения зданий, малых архитектурных форм (ограды, ворота и т.п.).

Указанная регламентация может доводиться в вариациях до весьма небольших участков территории исторических зон города. Вместе с тем желательно в большинстве случаев предусматривать в этой регламентации определенный допустимый интервал приемлемых решений, дающий возможность выбора.

Сельскохозяйственное использование городских земель должно регулироваться путем ограничения на развитие отдельных отраслей (скотооткорм, птицеводство, свиноводство, переработка некоторых видов сельхозсырья), степень распашки территории, применение химических препаратов, способы внесения минеральных удобрений в почву.

Развитие объектов специального назначения следует регламентировать по размерам выделяемых на эти цели земельных участков, по санитарно-защитным условиям их размещения, способам удаления и утилизации бытовых и иных отходов.

Глава 2. ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ г. Плес^{*)}

2.1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:
градостроительное зонирование - зонирование территорий города в целях определения регламентных зон и установления градостроительных регламентов;

^{*)} При разработке использована модель, разработанная Фондом «Институт экономики города» и Фондом «Градостроительные реформы».

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

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах территориальной зоны, виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;

водоохранная зона – вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

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

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

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

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

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города;

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

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

акт приемки – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);

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

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;

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

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

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

виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в статье 46 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

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

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами.

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

собственники земельных участков - лица, лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании;

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

Статья 2. Основания введения, назначение и состав правил

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

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

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

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

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

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

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории города и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

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

- предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;

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

- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
- иными нормативными правовыми актами города Плеса по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность на территории города.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план города, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах регламентных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же регламентной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- состоящих в едином государственном реестре объектов культурного наследия, недвижимых объектов культурного наследия и вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об объектах культурного наследия;
- в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях;
- в границах территорий общего пользования;
- транспортных и инженерно-технических коммуникаций, в том числе железных дорог, автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением.

2. Настоящие Правила распространяются на:

- 1) регламентные зоны – на схеме градостроительного зонирования территории;
- 2) зоны с особыми условиями использования территорий:
 - а) зоны действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия;
 - б) санитарно-защитные зоны;
 - в) водоохранные зоны.

3. На схеме градостроительного зонирования территории города выделены регламентные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и

предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Границы территориальных (регламентных) зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из регламентных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) не выделены земельные участки, допускается установление регламентных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил): а) производятся с учетом установленных границ регламентных зон, б) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ регламентных зон.

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

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

Границы регламентных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться по:

- центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- городской черте;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

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

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

- сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим зданиям, строениям, сооружениям) планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости;
- особенностям оформления фасадов вновь создаваемых, реконструируемых зданий в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

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

6. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений.

7. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

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

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;
- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в перечне настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

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

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

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами города Плес. Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство;
- при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности города, который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется нормативным правовым актом города;
- собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях

применяются соответствующие процедуры.

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

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;
- минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;
- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
- максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);
- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков).

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

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

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

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

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

2.2. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 4. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

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

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией города по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
- обращаются в администрацию города с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

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

- владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

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

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

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

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

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

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

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

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

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

Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности посредством проверки землеустроительной документации.

4. Лица, осуществляющие в городе Плес землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

Статья 5. Комиссия по землепользованию и застройке при главе администрации города

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при главе администрации города и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления главы администрации города и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми главой администрации города.

2. Комиссия:

- рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных разрешений;
- рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных разрешений;
- проводит публичные слушания;
- подготавливает главе администрации города заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации, касающихся вопросов землепользования и застройки;
- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

2.3. ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ

Статья 6. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции

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

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

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

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

- гражданского законодательства - в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;
- земельного законодательства - в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными государственными, муниципальными органами.

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления города.

4. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий распоряжаются подготовленными и сформированными земельными участками, расположенными в границах муниципального образования города, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

После разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления распоряжаются исключительно земельными участками, находящимися в муниципальной собственности города.

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

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

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

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

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

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

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

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории города;

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по водоотведению, водо-, тепло-, электроснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности.

8. Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного

законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

- градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения - в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

- кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков, выданного органу местного самоуправления.

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

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

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами;

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

10. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется градостроительным законодательством и в соответствии настоящими Правилами.

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

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

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

Утвержденные главой администрации города градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с настоящими Правилами.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

11. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством

землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

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

- администрации города,
- физических и юридических лиц.

В случае, если физическое, юридическое лицо, по инициативе и за счет средств которого были осуществлены действия по градостроительной подготовке земельного участка, не стало участником или победителем торгов (аукциона, конкурса), указанному лицу компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации города победителем торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативным правовым актом органов местного самоуправления.

13. Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

ГЛАВА 3. РЕГЛАМЕНТНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ г. ПЛЕС и виды РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с ранее изложенными принципами формирования «Правового зонирования территории» и разработки «Правил» город Плес разделен на четыре комплексные территориальные зоны (I-IV) с последующим их членением на подзоны (А-Д).

Границы зон определялись исходя из анализа современного состояния территории, наличия объектов истории и культуры, ценности ландшафта, а также характера использования земель.

Присваиваемый индекс ценности характеризует качество городской среды или природного ландшафта с учетом реализации проектных предложений генерального плана от самой высокой (I категория), соответственно дифференцируются и выделяемые подзоны от А до Д.

I зона представляет собой наиболее ценную в историческом и ландшафтном отношении территорию с комплексом старинных церквей и других исторических строений и сохранившейся планировкой улиц, пешеходных путей и зеленых массивов.

Границы зоны проходят от музея пейзажа на востоке, охватывая существующие капитальные дома вдоль набережной и усадебную застройку в глубине прилегающих кварталов, Варваринскую церковь и часовню на горе Левитана, затем на запад до устья реки

Шохонки, включая Соборную гору с историческими объектами и церкви Троицкой слободы, а также историческую (Базарную) площадь с церковью. От площади существующую застройку по ул. Советской и Ленина вплоть до территории пансионата СТД и церкви со старинным кладбищем (включая их). Подавляющее большинство жилых и общественных объектов в зоне – исторические памятники. В пределах I-ой зоны выделены несколько подзон.

IA – Соборная гора;

IB – Историческая застройка вдоль набережной (ул. Советская и Ленина);

IV – район восточнее устья р. Шохонки;

II – район Троицкой слободы, прилегающей к Соборной горе.

II зона объединяет территории непосредственно примыкающие к I – зоне с юга и юго-запада и включает 3 подзоны с индексами А,Б,В.

IIА – район базы отдыха «Плес», городской больницы и ландшафтных территорий, примыкающих к Соборной горе с запада.

IIБ – район существующей турбазы, березовой рощи Левитана и прилегающих рекреационных территорий.

IIВ – зона существующей усадебной застройки в районе Троицкой слободы к северо-востоку от пруда.

III зона – рекреационная зона на востоке и юго-востоке городской территории, объединяет участки 2-х санаториев, нового комплекса жилых домов – гостиниц, детской базы отдыха, обширные лесные площади ценного ландшафта вдоль реки Шохонки и слабо освоенные территории на рельефе и плато.

В пределах III зоны выделены 4 составляющих:

IIIА – самая большая по площади подзона, имеющая высокую ценность со статусом охраняемого ландшафта.

IIIБ – территория существующего туберкулезного санатория и прилегающего парка.

IIIВ – гора Левитана, охраняемые ландшафты и участок застройки.

IIIГ – территория психоневрологического санатория – интерната.

IV зона – объединяет участки различного функционального назначения на западе и юго-западе города и является основной площадкой для развития жилищного строительства и формирования системы культурно-бытового и коммунального обслуживания. Проектное освоение охватывает ряд территорий, не включенных в городскую черту, в частности, сельскохозяйственные земли аграрного колледжа и рекреационные площади, примыкающих к усадьбе Миловка и базе отдыха «Русь».

IVА – зона нового городского центра в районе существующего пруда.

IVБ – Жилые кварталы капитальной секционной застройки примыкающие к зоне проектируемого городского центра с запада и образующие с ним единое планировочное целое. В структуру зоны включена и территория аграрного колледжа.

IVB – две зоны включающие конно-спортивный комплекс на территориях аграрного колледжа по соседству с ним и физкультурно-спортивный центр, объединяющий несколько спортивных сооружений, турбазу, детскую спортшколу, участок нового учебного заведения и сохраняемую производственную территорию коммунального назначения.

IVГ – обширная рекреационная территория к юго-востоку от усадьбы Миловка.

IVД – квартал, примыкающий к въездной магистрали с северо-запада, несет производственную функцию, включает коммунальные и транспортные предприятия.

IVE – зона существующей усадебной застройки к северо-западу от нового жилого района.

Регламентному зонированию территории г. Плес предшествовала работа по выделению функциональных зон, характеризующих современное и проектное землепользование.

Таких функциональных зон насчитывается 8 с последующей градацией, уточняющей назначение отдельных участков.

Ниже приводится характеристика таких участков, по функциональным зонам.

Историческая зона

И-1 – выдающиеся памятники истории и культуры (церкви);

И-2 – территория с исторической застройкой и сферой услуг турсервиса.

Городской центр

ГЦ -1 – административно-деловой центр, гостиницы, офисы, связь;

ГЦ -2 – торгово-бытовой центр, рынок, развлекательно-культурный центр.

Рекреационная зона

Р1 – особенный ландшафт;

Р2 – лесопарки.

Спортивная зона

С-1 – физкультурно-оздоровительный городской центр;

С-2 – конноспортивный комплекс;

С-3 – лыжный стадион;

С-4 – аквапарк;

С-5 – участок занятый сноубордом, лыжной, трамплином.

Общественно-деловые зоны

О-1 – учебные заведения;

О-2 – общеобразовательные школы;

О-3 – детские дошкольные учреждения;

О-4 – городская больница и поликлиники;

О-5 – отдельные музейные и прочие общественные объекты.

Зона санаторно-курортных учреждений, пансионатов и баз отдыха

Кр-1 – санатории;

Кр-2 – пансионаты;

Кр-3 – базы отдыха, турбазы;

Кр-4 – резиденции.

Жилые зоны

Ж-1 – усадебная жилая застройка с участками;

Ж-2 – коттеджи с участками;

Ж-3 – таунхаусы;

Ж-4 – жилые дома-гостиницы;

Ж-5 – секционные жилые дома в 3-4-5 этажей;

Ж-6 секционные жилые дома выше 5 этажей.

Зоны транспорта

А-1 – гаражи

А-2 – автовокзал;

А-3 – автостоянки;

А-4 – площади для вертолетов.

Коммунальные зоны

П-1- территории коммунально-складских предприятий;

П-2 – территории инженерно-технических сооружений.

Зона кладбищ

З-1 – закрытые кладбища;

З-2 – кладбища ограниченного пользования

По функциональным территориальным зонам установлены градостроительные регламенты, предусматривающие режим строительства, реконструкции зданий и восстановления ценной историко-культурной (природной) среды или благоустройство.

Зона IA – исключает все виды строительства кроме восстановления исторических объектов, в частности 2-го корпуса присутственных мест и других утраченных объектов, продолжение археологических раскопок, освобождение территории от временных случайных построек, усовершенствовать тропиночно - дорожную сеть с целью сохранения ландшафта,

преобразования существующих исторических строений у устья Шохонки в жилые дома-гостиницы с сохранением исторического облика зданий.

ИБ – упорядочение функционального значения исторических зданий с реставрацией, ремонтом и реконструкцией памятников, регенерация ценной историко-культурной и природной среды, создание системы сферы услуг, рассчитанной на временное население. все проектные и строительные работы обязательны к согласованию с музеем заповедником.

ИВ – допускается реконструкция существующих домов под жилое назначение (включая малые гостиницы) с восстановлением исторических фасадов, исключение всякого строительства на горе Левитана, проведение работ по раскрытию церкви на Волгу и реконструкции церкви Святых Петра и Павла, сохранение и благоустройство прибрежной среды.

ИГ – упорядочение функционального назначения построек в районе церквей, создание благоустроенной среды и обеспечение связи культового комплекса с новыми музейными объектами на ул. Спуск горы Свободы с переименованием последней в Музейную улицу.

ИД – ремонт и реставрация церкви Преображения, восстановление мемориального кладбища, благоустройство выхода к берегу Волги. разрешается строительство на участке западнее пансионата СТД малоэтажной гостиницы, не нарушая вид с Волги на Преображенскую церковь, обеспечить раскрытие её вида с р. Волги.

Зона ИА с целью сохранения существующих построек недействующего дома отдыха Плес и предотвращения их разрушения, определить хозяйствующего объекта способного восстановить историческую среду, обеспечить функционирование этого учреждения, реставрировать исторические памятники (дом писателя Смирнова) и прилегающие постройки, благоустроить зеленую зону и смотровую площадку, разрешается дополнительно строительство учреждений общепита (кафе).

Зона ИБ – упорядочить функциональное использование территории, благоустроить существующее кладбище и участок мемориала, обеспечить сохранность массива существующего ельника, реставрировать территории исторической рожи Левитана с организацией дополнительных посадок деревьев и созданием оптимальной прогулочно-тропиночной сети, а также разработать программу развития и реконструкции территории базы отдыха т турбазы, обеспечивающей архитектурно-планировочное единство их с окружающей средой.

Зона ИВ – приведение в надлежащий вид ограждений и фасадов домов на территориях прилегающих к церкви Святой Троицы и Введения Богородицы во Храм, а также по обе стороны выездной магистрали (ул. Корнилова), вывод существующей автостанции.

Зона III А,В – допускается строительство отдельных объектов и комплексов оздоровительно-рекреационного назначения, главное условие сохранение природной среды и обеспечение планировочной связи с зоной исторических памятников, благоустройство берегов реки Шохонки и других мер по защите ландшафта.

Зона III Б,Г – обеспечение сохранности парковых территорий при дальнейшем развитии санаториев, вынос локальных очистных сооружений психоневрологического интерната и другие природо-охранные мероприятия в районе реки Шохонки. создание единого планировочного образования территории существующих санаториев и вновь создаваемых элитных жилых зон на въездной магистрали.

Зона IV А – обеспечение планировочного единства новой застройки городского центра, существующего пруда с зеленым массивом и примыкающей зоной усадебной застройки.

Зона IV Б – создание достойного фасада жилых домов при завершении кварталов соседствующих с общественным комплексом нового городского центра, обеспечение планировочной связи зданий аграрного колледжа и существующей жилой застройкой с проектируемыми жилыми зданиями и системой культурно-бытовых объектов.

Зона IV В – создание физкультурно-оздоровительного и конно-спортивного комплексов, обеспечивающих удобные связи с ближайшей рекреационной зоной, сохранность соседствующего молодого ельника, бережное строительство новых дорог и проездов.

Зона IV Г – допускается развитие баз отдыха и рекреационных комплексов в основном на базе уже существующих, ограничение на строительство подобных объектов в районе усадьбы Миловка, предполагаемой к реставрации с организацией здесь губернаторской резиденции и созданием соответствующей инфраструктуры, включая вертолетную площадку. Требуются серьезные ограничения градостроительной деятельности по природному комплексу с точки зрения его сохранности и восстановления.

Статья 7. Перечень территориальных (регламентных и функциональных) зон, выделенных на схеме градостроительного зонирования территории

И-1 и И-2. Историческая зона под эгидой Государственного историко-культурного музея-заповедника.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
|---|---|---|---|
| Не установлены | | | |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции <*> |
|---|---|---|--|
| Не установлены | | | |

Условно разрешенные виды строительства:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
|---|---|---|---|
| Общественное использование объектов капитального строительства | 3.0 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10.2 | |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | |
| Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | |
| Социальное обслуживание | 3.2 | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4 | |
| Дома социального обслуживания | 3.2.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | |
| Оказание социальной помощи населению | 3.2.2 | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам | |

| | | | |
|---|-------|---|--|
| | | оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | |
| Оказание услуг связи | 3.2.3 | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | |
| Общежития | 3.2.4 | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 | |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | |
| Здравоохранение | 3.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2 | |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | |
| Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации | |
| Медицинские организации особого назначения | 3.4.3 | Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги) | |
| Образование и просвещение | 3.5 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2 | |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных | |

| | | | |
|---|-------|--|--|
| | | для занятия обучающихся физической культурой и спортом | |
| Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | |
| Культурное развитие | 3.6 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3 | |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | |
| Парки культуры и отдыха | 3.6.2 | Размещение парков культуры и отдыха | |
| Цирки и зверинцы | 3.6.3 | Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе | |
| Религиозное использование | 3.7 | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2 | |
| Осуществление религиозных обрядов | 3.7.1 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моленные дома, синагоги) | |
| Религиозное управление и образование | 3.7.2 | Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища) | |
| Общественное управление | 3.8 | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2 | |
| Государственное управление | 3.8.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | |
| Представительская деятельность | 3.8.2 | Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации | |
| Обеспечение научной деятельности | 3.9 | Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с | |

| | | | |
|---|--------|---|--|
| | | кодами 3.9.1 - 3.9.3 | |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | |
| Проведение научных исследований | 3.9.2 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые) | |
| Проведение научных испытаний | 3.9.3 | Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | |
| Ветеринарное обслуживание | 3.10 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2 | |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | |
| Приюты для животных | 3.10.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных | |
| Общественное питание | 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | |
| Деловое управление | 4.1 | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | |
| Магазины | 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | |

| | | | |
|----------------------------|-------|--|--|
| Благоустройство территории | 12.02 | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | |
|----------------------------|-------|--|--|

Общественно-деловые зоны (О-1, О-2, О-3, О-4, О-5)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
|---|---|---|---|
| Общественное использование объектов капитального строительства | 3.0 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10.2 | |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | |
| Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | |
| Социальное обслуживание | 3.2 | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4 | |
| Дома социального обслуживания | 3.2.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | |
| Оказание социальной помощи населению | 3.2.2 | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, | |

| | | | |
|---|-------|--|--|
| | | благотворительных организаций, клубов по интересам | |
| Оказание услуг связи | 3.2.3 | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | |
| Общежития | 3.2.4 | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 | |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | |
| Здравоохранение | 3.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2 | |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | |
| Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации | |
| Медицинские организации особого назначения | 3.4.3 | Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги) | |
| Образование и просвещение | 3.5 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2 | |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | |
| Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального | |

| | | | |
|---|-------|---|--|
| | | образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | |
| Культурное развитие | 3.6 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3 | |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | |
| Парки культуры и отдыха | 3.6.2 | Размещение парков культуры и отдыха | |
| Цирки и зверинцы | 3.6.3 | Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе | |
| Общественное управление | 3.8 | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2 | |
| Государственное управление | 3.8.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | |
| Представительская деятельность | 3.8.2 | Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации | |
| Обеспечение научной деятельности | 3.9 | Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3 | |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | |
| Проведение научных исследований | 3.9.2 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые) | |

| | | | |
|--|--------|---|--|
| Проведение научных испытаний | 3.9.3 | Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | |
| Ветеринарное обслуживание | 3.10 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2 | |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | |
| Приюты для животных | 3.10.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных | |
| Общественное питание | 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | |
| Деловое управление | 4.1 | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | |
| Магазины | 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | |
| Благоустройство территории | 12.02 | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции <*> |
|---|---|---|--|
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома | |
| Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | |
| Общественное использование объектов капитального строительства | 3.0 | подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки; парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования. | |
| Общественное питание | 4.6 | подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки; парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования. | |
| Деловое управление | 4.1 | подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки; парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования. | |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 | подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки; парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования. | |
| Магазины | 4.4 | подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки; парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования. | |

Условно разрешенные виды строительства:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
|---|---|---|---|
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); | до 4 этажей, включая мансардный |
| Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); | количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров |

| | | | |
|--------------------------------------|-------|--|--|
| Осуществление религиозных обрядов | 3.7.1 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | |
| Общежития | 3.2.4 | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 | |
| Связь | 6.8 | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1.1, 3.2.3 | |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | |
| Размещение автомобильных дорог | 7.2.1 | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения | |

Зона обслуживания и деловой активности городского центра

(ГЦ-1, ГЦ-2)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
|---|---|---|---|
| Общественное использование объектов капитального строительства | 3.0 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10.2 | |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в | |

| | | | |
|---|-------|---|--|
| | | себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | |
| Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | |
| Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | |
| Социальное обслуживание | 3.2 | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4 | |
| Дома социального обслуживания | 3.2.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | |
| Оказание социальной помощи населению | 3.2.2 | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам | |
| Оказание услуг связи | 3.2.3 | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | |
| Общежития | 3.2.4 | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 | |
| Бытовое обслуживание | 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | |
| Здравоохранение | 3.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2 | |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно- | |

| | | | |
|---|-------|--|--|
| | | поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | |
| Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации | |
| Медицинские организации особого назначения | 3.4.3 | Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги) | |
| Образование и просвещение | 3.5 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2 | |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | |
| Среднее и высшее профессиональное образование | 3.5.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | |
| Культурное развитие | 3.6 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3 | |
| Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | |
| Парки культуры и отдыха | 3.6.2 | Размещение парков культуры и отдыха | |
| Цирки и зверинцы | 3.6.3 | Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе | |
| Общественное управление | 3.8 | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание | |

| | | | |
|---|--------|---|--|
| | | данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2 | |
| Государственное управление | 3.8.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | |
| Представительская деятельность | 3.8.2 | Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации | |
| Обеспечение научной деятельности | 3.9 | Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3 | |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | |
| Проведение научных исследований | 3.9.2 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые) | |
| Проведение научных испытаний | 3.9.3 | Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | |
| Ветеринарное обслуживание | 3.10 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1 - 3.10.2 | |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | |
| Приюты для животных | 3.10.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных | |
| Общественное питание | 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест | |

| | | | |
|----------------------------|-------|---|--|
| | | общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | |
| Деловое управление | 4.1 | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | |
| Магазины | 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | |
| Благоустройство территории | 12.02 | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции <*> |
|---|---|--|--|
| Общественное использование объектов капитального строительства | 3.0 | подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки; парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования. | |
| Общественное питание | 4.6 | подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки; парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования. | |
| Деловое управление | 4.1 | подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки; парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования. | |
| Гостиничное обслуживание | 4.7 | подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки; парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования. | |
| Магазины | 4.4 | подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки; парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования. | |

Условно разрешенные виды строительства:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
|---|---------------------------------|---|---|
| | | | |

| | | | |
|--------------------------------------|---|--|--|
| | разрешенного использования земельного участка | | |
| Осуществление религиозных обрядов | 3.7.1 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | |
| Коммунальное обслуживание | 3.1 | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | |
| Общежития | 3.2.4 | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 | |
| Связь | 6.8 | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1.1, 3.2.3 | |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | |
| Размещение автомобильных дорог | 7.2.1 | Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения | |

Зона индивидуальной усадебной жилой застройки (Ж-1)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
|---|---|---|--|
| Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком | количество надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, земельные участки площадью 600 – 1200 кв.м |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); | |
|--|--|---|--|

Вспомогательные виды разрешенного использования:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции <*> |
|---|---|---|--|
| Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | <ul style="list-style-type: none"> - отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок; - хозяйственные постройки; - сады, огороды, палисадники; - теплицы, оранжереи; - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; - индивидуальные бани, надворные туалеты; - оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары); - площадки для сбора мусора. | |

Условно разрешенные виды строительства:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
|---|---|--|---|
| Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | <ul style="list-style-type: none"> - детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; - школы общеобразовательные - магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м; - приемные пункты прачечных и химчисток - временные объекты торговли - аптеки; - строения для содержания домашнего скота и птицы; - ветлечебницы без постоянного содержания животных - спортплощадки, теннисные корты; - спортзалы, залы рекреации; - клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы; - отделения, участковые пункты милиции; - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования; | |

(Ж-2, Ж-3)**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
|---|---|---|---|
| Блокированная жилая застройка | 2.3 | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количество этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); | количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); земельные участки площадью до 1800 кв.м |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции <*> |
|---|---|---|--|
| Блокированная жилая застройка | 2.3 | <ul style="list-style-type: none"> - отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок; - хозяйственные постройки; - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; - индивидуальные бани, надворные туалеты; - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); - площадки для сбора мусора. | |

Условно разрешенные виды строительства:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
|---|---|---|---|
| Блокированная жилая застройка | 2.3 | <ul style="list-style-type: none"> - детские сады, иные объекты дошкольного воспитания; - школы - общеобразовательные - спортплощадки, теннисные корты; - отделения, участковые пункты милиции; - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; - парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования; - гостевые парковки из расчета 1 машиноместо на 1 участок. | |

Зона жилых домов-гостиниц (Ж-4)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
|---|---|--|--|
| А). Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); | количество надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, земельные участки площадью до 1000 кв.м |
| Б). Блокированная жилая застройка | 2.3 | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); | количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); |
| В). Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); | земельные участки площадью до 400 кв.м до 4 этажей, включая мансардный |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции <*> |
|---|---|--|--|
| А). Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | – хозяйственные постройки; | |
| Б). Блокированная жилая застройка | 2.3 | – палисадники; – объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); | |
| В). Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | – площадки для сбора мусора; – детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий; – физкультурно-оздоровительные сооружения; – гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные); – открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей; – подземные и полуподземные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых | |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | | автомобилей; – открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей; | |
| | | ? | |

Условно разрешенные виды строительства:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
|---|---|--|---|
| А). Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | – аптеки; – пункты оказания первой медицинской помощи | |
| Б). Блокированная жилая застройка | 2.3 | – спортплощадки; – спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без); | |
| В). Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 2.1.1 | – залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы; – отделения, участковые пункты милиции; – отделения связи; – киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; – магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м; – кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих зданиях; – пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания; – общественные резервуары для хранения воды; – жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; – коллективные овощехранилища и ледники; – парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования; – гостевые парковки из расчета 1 машиноместо на 2 участка. | |

Зона секционной жилой застройки 3-4-5 и более этажей (Ж-5, Ж-6)

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
|---|---|--|---|
| Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей; | |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции <*> |
|---|---|--|--|
| Среднеэтажная жилая застройка | 2.5 | благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20 % общей площади помещений дома | |

Условно разрешенные виды строительства:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
|---|---|---|---|
| Не установлены | | | |

Рекреационная зона Р1, Р2

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
|---|---|--|---|
| Охрана природных территорий | 9.1 | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции <*> |
|---|---|---|--|
| Не установлены | | | |

Условно разрешенные виды строительства:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
|---|---|---|---|
| Не установлены | | | |

Спортивные зоны**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
|---|---|---|---|
| А). Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (зоны С-1, С-2) | 5.1.1 | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) | |
| Б). Обеспечение занятий спортом в помещениях (зоны С-4) | 5.1.2 | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | |
| В). Площадки для занятий спортом (зоны С-3, С-5) | 5.1.3 | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции <*> |
|---|---|---|--|
| Не установлены | | | |

Условно разрешенные виды строительства:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
|---|---|---|---|
| Не установлены | | | |

Зоны санаторно-курортных учреждений, пансионатов и баз отдыха**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
|---|---|---|---|
| Туристическое обслуживание: - Кр-1 | 5.2.1 | санатории | |

| | | | |
|----------------------------|--|--|--|
| - Кр-2 - Кр-3 - Кр-4 | | пансионаты базы отдыха, турбазы резиденции | |
|----------------------------|--|--|--|

Вспомогательные виды разрешенного использования:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции <*> |
|---|---|---|--|
| Не установлены | | | |

Условно разрешенные виды строительства:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
|---|---|---|---|
| Не установлены | | | |

Зоны транспорта

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
|---|---|---|---|
| А). Хранение автотранспорта | 2.7.1 | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 | |
| Б). Стоянки транспорта общего пользования | 7.2.3 | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту | |
| В). Воздушный транспорт | 7.4 | Размещение вертолетных площадок | |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции <*> |
|---|---|---|--|
| Не установлены | | | |

Условно разрешенные виды строительства:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
|---|---|---|---|
| Не установлены | | | |

Коммунальные зоны

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
|---|---|--|---|
| А). Склады | 6.9 | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | |
| Б). Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции <*> |
|---|---|---|--|
| Не установлены | | | |

Условно разрешенные виды строительства:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
|---|---|---|---|
| Не установлены | | | |

Зона кладбищ

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
|---|---|--|---|
| Ритуальная деятельность | 12.1 | Размещение кладбищ и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения | |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции <*> |
|---|---|---|--|
| Не установлены | | | |

Условно разрешенные виды строительства:

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного строительства, реконструкции |
|---|---|---|---|
| Не установлены | | | |

Статья 9. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

1. В границах, определенных как охранный зона Плесского государственного историко-архитектурного и художественного музея-заповедника ограничения устанавливаются самим музеем-заповедником.

2. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон, обозначенных на схеме, определяется:

а) градостроительными регламентами применительно к соответствующим территориальным зонам, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон.

2. До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры города Плес ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, отображенных на схеме, определяются общими градостроительными регламентами для зон и содержат:

а) сохранение, как правило, линий застройки исторически сложившейся планировочной структуры, при необходимости, восстановление и закрепление градоформирующего значения исторических доминант – утраченных и частично утраченных культовых зданий и комплексов, в архитектурно-пространственной организации территории и в речной панораме;

б) принятие габаритов новой застройки, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической средой, исключающих закрытие видовых точек на пространственные доминанты и памятники архитектуры, а также исключающих создание фона, неблагоприятного для восприятия памятников. Осуществление нового строительства по индивидуальным проектам;

в) согласование отводов земельных участков под новое строительство, проектов на новое строительство и реконструкцию, сноса существующей застройки с комитетом по охране и использованию историко-культурного наследия города;

г) ограничение интенсивности дорожно-транспортного движения и создание условий для его снижения. Запрещение расширения существующих промышленных и коммунально-складских предприятий, а также строительство новых. Исключение прокладки инженерных коммуникаций, теплотрасс и магистральных газопроводов надземным способом;

д) разработка, а при необходимости и корректировка проектов планировки (ПП) исторических территорий.

Статья 10. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон определяется:

а) градостроительными регламентами соответствующих территориальных зон;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохраных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Водный кодекс Российской Федерации от 06 июня 2006 г. № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.;
- Решение малого Совета Ивановского областного Совета народных депутатов двадцать первого созыва от 11 июня 1993 г. № 138, которым утверждены границы Плесского государственного историко-архитектурного музея-заповедника, заповедной территории, зоны охраняемого ландшафта и установлены режимы их охраны и содержания.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, (включая шумовую зону аэропорта) устанавливаются:

- виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных настоящими Правилами.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах

санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- размещение спортивных сооружений;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных настоящими Правилами:

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- сооружения обратного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных настоящими Правилами.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохраных зон рек, других водных объектов:

– проведение авиационно-химических работ,
– применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

– использование навозных стоков для удобрения почв;

– размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

– складирование навоза и мусора;

– заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;

– размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;

– проведение рубок главного пользования;

– осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;

– отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;

– складирование грузов в пределах водоохраных зон осуществляется на платной основе;

– находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохраных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;

– длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота),

– использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и

нефтедержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;

– размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков;

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина - 10 м для всех объектов)

– распашка земель;

– применение удобрений;

– складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;

– выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;

– установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

– движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянкам на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний:

– озеленение территории;

– малые формы и элементы благоустройства;

– размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;

– временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

6. Режим природопользования на территории наземных памятников природы, а также охранных зон отдельных деревьев – памятников природы радиусом 11.5 м, устанавливается на основе паспортов указанных памятников, утвержденных органами государственной власти.

ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ г. ПЛЕС ПО ВИДАМ ДАЧНО-КУРОРТНОГО ТУРИЗМА И ПЕРСПЕКТИВНОСТИ ОСВОЕНИЯ ОТДЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Реализация основного профиля г. Плеса – историко-рекреационный (дачный, курортный, экскурсионный) туризм - требует развития соответствующей материальной базы и сервисных услуг.

В рамках проектного функционального зонирования территории города и разработок градостроительных регламентов следует провести более детальное зонирование крупных планировочных образований по видам дачно-курортной и туристической деятельности. Для этого осуществляется дополнительное зонирование, выделяются несколько зон, а именно:

А. Дачно-курортная жилая зона.

Б. Зона массовой застройки.

В. Зона туристического(теплоходы и автобусы) общепита и шопинга.

Г. Зона «витрины» (главные музейные достопримечательности города – исторические объекты и архитектурные памятники).

Д. Зоны автостоянок и пешеходных направлений (летних и зимних).

Е. Зоны пикников, пляжного отдыха, причалов и вертолетных площадок, рыбалок, лыжных троп, стадионов, конного спорта (верховая езда и каретные прогулки) и др.

Названные зоны в пределах городской черты дополняются туристской инфраструктурой окрестных лесов, деревень и усадеб, включая Серкову слободу (Костромская область) на противоположном берегу Волги.

Ниже приводятся конкретные объекты, формирующие зоны.