



АСТРАХАНСКАЯ ОБЛАСТЬ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ГОРОД АХТУБИНСК»

РЕШЕНИЕ СОВЕТА

От « 13 » декабря 2017 года

№ 271/52

О принятии «Правил землепользования и застройки
муниципального образования «Город Ахтубинск»

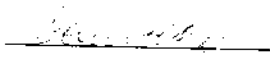
На основании статьи 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, руководствуясь Конституцией Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом МО «Город Ахтубинск».

Совет муниципального образования «Город Ахтубинск»

РЕШИЛ:

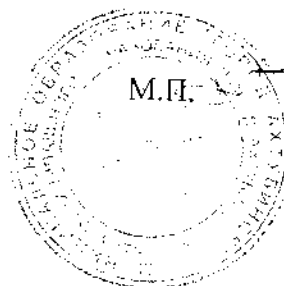
1. Принять «Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Ахтубинск».
2. Признать утратившим силу ранее принятое Решение Совета от 29.12.2015 г. № 146/51 «Об утверждении «Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Ахтубинск»».
3. Настоящее Решение опубликовать в газете «Испытатель» и разместить на официальном сайте муниципального образования «Город Ахтубинск».
4. Настоящее Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Председатель Совета
МО «Город Ахтубинск»

 И.И. Семёнов

М.П

Глава МО «Город Ахтубинск»



 А.А. Нарузбаев

Общество с ограниченной ответственностью
«Астраханский градостроительный центр»

Арх. № _____

Заказ: 679/2017

Заказчик:

Администрация МО

«Город Ахтубинск»

Приняты

Решением Совета

МО «Город Ахтубинск»

№ 271/52 от 13.12.2017г.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

ГОРОД АХТУБИНСК

ВТОРАЯ РЕДАКЦИЯ



Директор центра

И.Б. Соколов

Астрахань, 2017 г.

Настоящая редакция Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Город Ахтубинск» разработана авторским коллективом ООО «Астраханский градостроительный центр».

Авторы проекта Правил готовы оперативно ответить на возникающие вопросы по содержанию Правил, процедуре их подготовки и утверждения. Для этого просим обращаться по адресу: 414000, г. Астрахань, ул. Бакинская, 128, оф.603, ООО «АстрГЦ», тел./факс (8512) 33-62-42, либо по адресу электронной почты: astrgc@mail.ru

Введение

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Ахтубинск» (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования городского поселения, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации и иными законами и нормативными правовыми актами Астраханской области, уставом муниципального образования МО «Город Ахтубинск», генеральным планом МО «Город Ахтубинск», решением Совета МО «Город Ахтубинск» от 30.03.2006 г. № 55 «О принятии проекта Положения о публичных слушаниях в муниципальном образовании «Город Ахтубинск», а также с учётом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории муниципального образования, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Предметом регулирования Правил являются отношения по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования «Город Ахтубинск», установление границ территориальных зон, градостроительных регламентов.

3. Правила МО «Город Ахтубинск» выполнены в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540 с изменениями на 30 сентября 2015 года (в редакции, введенной в действие с 3 ноября 2015 года приказом Минэкономразвития России от 30 сентября 2015 года N 709).

Классификатор определяет исчерпывающий перечень видов разрешенного использования земельных участков, устанавливаемых после вступления Приказа № 540 в силу, содержит наименование вида разрешенного использования, его описание, код вида разрешенного использования земельного участка.

Согласно пункту 11 статьи 34 Федерального закона от 23.06. 2014 г. № 171-ФЗ (в ред. от 08.03.2015) разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения классификатора, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

В соответствии с ГрК РФ при подготовке документов территориального планирования муниципальных образований должны применяться местные нормативы градостроительного проектирования (НПП(ст. 15, 20, 24 ГрК РФ).

Вступление в силу настоящих Правил и их применение не отменяет положения действующих технических регламентов, в т.ч. СНиПов, СанПиНов и иных норм, регулирующих вопросы безопасности строительства, эксплуатации зданий и сооружений, вопросы санитарии и т.п.

Правила не содержат положения о порядке предоставления земельных участков, выдачи разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, т.к. указанные нормы не отнесены к компетенции Правил действующим законодательством (ст.30 ГрК РФ) и подразумевают принятие отдельных нормативных актов, в которые возможно более оперативно вносить изменения (распоряжения и постановления Главы администрации и т.п.).

В соответствии с требованиями ч. 6 ст. 15 федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», в целях информационного взаимодействия между территориальными органами государственного кадастра недвижимости (т.е., Росреестром РФ) и органами местного самоуправления, администрация обязана в течение не более, чем десять дней с момента вступления в силу Правил предоставить органам кадастра сведения о границах

территориальных зон, чтобы при последующей постановке на государственный кадастровый учёт земельных участков они не попадали в две или несколько территориальных зон, что запрещено законом.

Посредством федеральной государственной информационной системы территориального планирования Российской Федерации (ФГИС ТП) должен обеспечиваться доступ органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц к утвержденным Правилам (п.4, ч.2, ст.57.1 ГрК РФ).

Для осуществления контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности должностные лица органов местного самоуправления обязаны направлять в орган, осуществляющий контроль за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности (министерство строительства и дорожного хозяйства Астраханской области), копии документов территориального планирования, правил землепользования и застройки на бумажном или электронном носителе в двухнедельный срок после их утверждения в установленном порядке (п.2, ч.4, ст.8.1 ГрК РФ).

Настоящей редакцией Правил учтены действия:

- Приказа Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"(с изменениями на 30.09.2015г.).

- Приказа Министерства экономического развития РФ от 7 декабря 2016 г. № 793 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения»;

- 373-ФЗ от 3 июля 2016 года «О внесении изменений в Градостроительный кодекс...»;

- иных законодательных документов и нормативных актов федерального и регионального уровней, имеющих отношение к разработке ПРАВИЛ.

Графические материалы прилагаемых к Правилам схем разработаны с использованием ГИС «Object Land 2.6.7.». Проведение вспомогательных операций с графическими материалами осуществлялось с использованием «AutoCAD», графических редакторов «Corel Draw», «Photoshop», Компас -3DW11». Графические материалы выполнены в электронном векторном виде в формате mid, mif и местной системе координат МСК-30.

При подготовке данного проекта использовано исключительно лицензионное программное обеспечение, являющееся собственностью ООО «Астраханский Градостроительный центр».

Материалы, входящие в состав настоящего проекта, не содержат сведений, отнесённых законодательством к категории государственной тайны, либо к категории «для служебного пользования».

Содержание:

Глава 1. Общие положения	7
<i>Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах</i>	<i>7</i>
<i>Статья 2. Основные принципы Правил землепользования и застройки</i>	<i>10</i>
Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.....	10
<i>Статья 3. Полномочия Совета МО «Город Ахтубинск» и полномочия администрации МО «Город Ахтубинск» в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки</i>	<i>10</i>
<i>Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки МО «Город Ахтубинск».....</i>	<i>11</i>
<i>Статья 5. Порядок утверждения правил землепользования и застройки.</i>	<i>12</i>
<i>Статья 6. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.</i>	<i>12</i>
<i>Статья 7. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки</i>	<i>13</i>
<i>Статья 8. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков</i>	<i>15</i>
Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	15
<i>Статья 9. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....</i>	<i>15</i>
<i>Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.</i>	<i>17</i>
Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории	17
<i>Статья 11. Общие положения</i>	<i>17</i>
<i>Статья 12. Подготовка и утверждение документации по планировке территории органами местного самоуправления</i>	<i>18</i>
<i>Статья 13 Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов</i>	<i>20</i>
<i>Статья 14. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения</i>	<i>21</i>
Глава 5. Карта градостроительного зонирования.....	22
<i>Статья 15. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.....</i>	<i>22</i>
<i>Статья 16. Порядок установления территориальных зон.....</i>	<i>23</i>
<i>Статья 17. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.....</i>	<i>24</i>
<i>Статья 18. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.....</i>	<i>24</i>
<i>Статья 19. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия</i>	<i>26</i>
<i>Статья 20. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.</i>	<i>26</i>
Глава 6. Градостроительные регламенты.	30
<i>Статья 21. Общие положения</i>	<i>30</i>
<i>Статья 22. Порядок применения градостроительных регламентов.....</i>	<i>32</i>
<i>Статья 23. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.</i>	<i>34</i>
<i>Статья 24. Особенности размещения многофункционального объекта капитального строительства.</i>	<i>36</i>

<i>Статья 25. Использование объектов капитального строительства, параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.....</i>	<i>36</i>
<i>Статья 26. Градостроительные регламенты. Жилые зоны</i>	<i>37</i>
<i>Статья 27. Градостроительные регламенты. Зоны общественно-деловые</i>	<i>49</i>
<i>Статья 28. Градостроительные регламенты. Производственные зоны</i>	<i>52</i>
<i>Статья 29. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.</i>	<i>56</i>
<i>Статья 30. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования (Сх)</i>	<i>58</i>
<i>Статья 31. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения</i>	<i>62</i>
<i>Статья 32. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.....</i>	<i>65</i>
<i>Статья 33. Градостроительные регламенты. Зоны иного назначения</i>	<i>67</i>
<i>Статья 34. Градостроительные регламенты. Объекты, отнесенные к условно разрешенным видам использования.....</i>	<i>67</i>
Глава 7. Положение о регулировании отдельных вопросов землепользования	68
<i>Статья 35. Порядок устройства ограждений земельных участков</i>	<i>68</i>
<i>Статья 36. Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения</i>	<i>68</i>
<i>Статья 37. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения</i>	<i>69</i>
<i>Статья 38. Ответственность за нарушение настоящих Правил</i>	<i>69</i>

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
муниципального образования
«ГОРОД АХТУБИНСК»**

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

Градостроительное зонирование – зонирование территорий населенных пунктов МО в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

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

Градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 ст.44 ГрК РФ, используемый для разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

Дом жилой блокированный – здание квартирного типа с количеством этажей не более чем три, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами); каждая из квартир имеет непосредственный выход на приквартирный участок и на территорию общего пользования.

Дом жилой многоквартирный – дом, предназначенный для постоянного совместного проживания одной семьи и связанных с ней родственными узам или иными близкими отношениями людей.

Дом жилой усадебный – многоквартирный дом, расположенный в составе усадьбы.

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

Заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять его интересы при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществлять контроль на стадии выполнения и приемки работ.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной

ООО «Астраханский градостроительный центр», 2017г.

поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

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.

Инженерные изыскания – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах; подготовки данных для обоснования материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования.

Классификатор – наименование, описание и числовое обозначение (код) установленных видов разрешенного использования земельного участка.

Комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства – мероприятия, включающие в себя: 1) подготовку документации по планировке территории (проектов планировки и проектов межевания); 2) выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры; 3) осуществление строительства.

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

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

Линии градостроительного регулирования – границы земельных участков; красные линии; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков; границы зон действия публичных сервитутов; границы зон с особыми условиями использования территории; границы территорий, подлежащих изъятию, в том числе путаем выкупа; границы зарезервированных территорий.

Личное подсобное хозяйство (ЛПХ) – жилищно-хозяйственный комплекс различной производственной направленности (животноводческой, растениеводческой, теплично-парниковой и др.) рассчитанный на обслуживание в основном силами одной семьи. Размещение усадьбы самостоятельного хозяйства, как на территории населенного пункта, так и вне (полевой земельный участок) определяется ее структурной организацией и производственной специализацией. Одним из главных факторов при этом являются санитарно-гигиенические требования по размещению производственных построек до жилой застройки.

Многофункциональный объект капитального строительства – объект капитального строительства, включающий в себя два и (или) более видов разрешённого использования (кроме вспомогательных видов использования).

Нормативы градостроительного проектирования поселения - устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения поселения, относящимися к областям, указанным в пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного Кодекса, объектами благоустройства территории, иными объектами местного значения поселения, и расчетных показателей максимально допустимого уровня

территориальной доступности таких объектов для населения поселения, городского округа». (ГрК РФ ч.4 ст. 29-2).

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

Объекты некапитального строительства – объекты, не имеющие фундаментов, установленные без сборки конструктивных элементов на месте, а также предусматривающие возможность переноса объекта без разрушения (изменения) несущих конструкций и ограждающих элементов.

Объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

Объекты вспомогательного использования – строения и сооружения, предназначенные для хозяйственно-бытового обеспечения объектов капитального строительства.

Объекты временные – сооружения любого типа, устанавливаемые подрядчиком на строительной площадке на срок, необходимый для выполнения и завершения работ.

Объект пристроенный – часть здания, расположенная вне контура его наружных стен, которая является вспомогательной по отношению к зданию и имеющая с ним одну (или более) общую стену.

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

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

Подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей.

Правообладатели земельных участков - собственники земельных участков, арендаторы, землепользователи и землевладельцы.

Публичный сервитут – право ограниченного пользования земельным участком и объектом капитального строительства, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний в случаях если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков.

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

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

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

Сети инженерно-технического обеспечения – внутриплощадочные и внеплощадочные сети строящихся или существующих объектов капитального строительства.

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

Территории общего пользования – часть территории, которой беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары) и не подлежащая приватизации.

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

Усадьба – земельный участок, в границах которого расположен комплекс жилых, хозяйственных и других построек, составляющих единое хозяйственное и архитектурное целое.

Формирование земельного участка – мероприятия по индивидуализации земельного участка посредством определения:

- 1) его границ (документально и на местности);
- 2) видов разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен;
- 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к таким сетям.

Частный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, объектом капитального строительства, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником земельного участка и объекта капитального строительства, и лицом, требующим установление сервитута.

Статья 2. Основные принципы Правил землепользования и застройки

Правила землепользования и застройки основываются на следующих принципах:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 3. Полномочия Совета МО «Город Ахтубинск» и полномочия администрации МО «Город Ахтубинск» в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.

1. К полномочиям Совета МО «Город Ахтубинск» (далее – Совета) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) утверждение и внесение изменений в правила землепользования и застройки;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 3) утверждение положения о Порядке изъятия земельных участков для муниципальных нужд;
- 4) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

2. К полномочиям администрации МО «Город Ахтубинск» (далее – Администрации) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;
- 2) утверждение документации по планировке территорий;
- 3) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования объектов капитального строительства и земельного участка;
- 4) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков;
- 5) принятие решений о развитии застроенных территорий;
- 6) принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд;
- 7) принятие решений о предоставлении земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;
- 8) принятие решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- 9) иные вопросы землепользования и застройки, не относящиеся к ведению Совета.

Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки МО «Город Ахтубинск».

1. Организация разработки проекта правил землепользования и застройки (далее Правил) органами местного самоуправления муниципальных образований определяется статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В целях подготовки проекта Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке, формируется Комиссия по подготовке проекта Правил МО «Город Ахтубинск» (далее – Комиссия).

3. Комиссия осуществляет свою деятельность в порядке, определяемом действующим законодательством, на основании Положения о Комиссии, которое утверждается главой администрации муниципального образования «Город Ахтубинск». Комиссия организуется при главе администрации и является коллегиальным органом. Состав Комиссии определяется Положением, с обязательным включением в нее представителей отраслевых органов администрации и органов местного самоуправления муниципального образования, курирующих вопросы имущественных правоотношений, отношений в сфере архитектуры и градостроительства, а также вопросы экономики и инвестиционных процессов, Совет МО "Город Ахтубинск».

4. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) рассмотрение предложений и подготовка заключений о внесении изменений в настоящие Правила;
- 2) организация и проведение публичных слушаний по внесению изменений в Правила;
- 3) рассмотрение обращений и подготовка рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 4) рассмотрение обращений и подготовка рекомендаций о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 5) рассмотрение обращений и подготовка рекомендаций об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования;

- 6) рассмотрение иных вопросов градостроительной деятельности, отнесенных федеральным или областным законодательством к компетенции органов местного самоуправления, проведение по ним публичных слушаний и подготовка рекомендаций.
- 7) осуществление других полномочий в соответствии с Положением.
5. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

Статья 5. Порядок утверждения правил землепользования и застройки.

1. Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления, за исключением случаев, предусмотренных статьей 63 ГрК РФ. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения.

2. Представительный орган местного самоуправления по результатам рассмотрения проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки или направить проект правил землепользования и застройки главе местной администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения), в сети «Интернет».

4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.

5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения правил землепользования и застройки.

Статья 6. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31, 32 и 33 ГрК РФ.

2. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

- 1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;

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

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

5. Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случае, предусмотренном частью 3, пп. 1), 2), 3) настоящей статьи, проведение публичных слушаний не требуется.

Статья 7. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

1. Глава МО «Город Ахтубинск» при получении от органа местного самоуправления проекта Правил принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта (п. 11 статьи 31 ГрК РФ).

2. Порядок проведения публичных слушаний на территории МО «Город Ахтубинск» регламентируется Федеральным законом от 06.10.2013 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Уставом МО «Город Ахтубинск», Положением о публичных слушаниях в МО «Город Ахтубинск» принятым решением Совета МО «Город Ахтубинск» от 30.03.2006 г. № 55.

3. Процедура публичных слушаний позволяет реализовать права жителей города на осуществление местного самоуправления посредством участия в публичных слушаниях. Мнение жителей поселения, выявленное в ходе публичных слушаний, носит для органов местного самоуправления рекомендательный характер.

4. На всех публичных слушаниях вправе присутствовать представители средств массовой информации.

5. В обязательном порядке на публичные слушания выносятся следующие вопросы в области землепользования и застройки:

- рассмотрение проектов правил землепользования и застройки, внесения изменений в них;
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- проектов планировки территорий и проекты межевания территорий.

6. В случае подготовки Правил применительно к части территории поселения публичные слушания по проекту Правил проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения. В случае подготовки изменений в Правил в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц (в ред. Федерального [закона](#) от 20.03.2011 N 41-ФЗ).

7. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

8. Глава администрации МО «Город Ахтубинск» в течение десяти дней после представления ему проекта Правил и протокола публичных слушаний по указанному проекту, а также заключения о результатах таких публичных слушаний должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

9. Правила утверждаются нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

10. Проведение публичных слушаний не требуется в случаях:

1) если правилами землепользования и застройки не обеспечена возможность размещения на территории поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), и уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе поселения, требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов:

2) внесения изменений в правила землепользования и застройки в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков.

Статья 8. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков.

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

2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов капитального строительства и земельных участков, получать от правообладателей таких объектов необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению таких объектов.

3. Правообладатели объектов капитального строительства и земельных участков обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

Статья 9. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

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

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 26-37 настоящих Правил установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

- градостроительным регламентам, установленным статьями 26-37 настоящих Правил;
- техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;
- 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 капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

2.1. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и

объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется при условии:

- наличия такого вида в перечне видов разрешенного использования, приведенном в градостроительном регламенте территориальной зоны, к которой относится земельный участок;
- соблюдения при таком изменении требований технических регламентов;
- предоставления специального согласования в порядке, установленном статьёй 9 настоящих Правил в случае, если новый вид разрешённого использования отнесён к условно разрешённым, или необходимо отклониться от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования при условии соблюдения требований технических регламентов и с учетом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается действующим законодательством.

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

4.2. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

4.3. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

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

6. Разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешенного

использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьёй 10 настоящих Правил.

8. По заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца, со дня поступления такого заявления, обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предоставление специальных согласований) определяется настоящей статьёй на основании положений статей 39,40 ГрК РФ.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении специального согласования, направляет заявление в Комиссию.

3. Вопрос о предоставлении специального согласования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования, Положением о публичных слушаниях в МО «Город Ахтубинск» с учетом положений статей 39, 40 ГрК РФ.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления специальных согласований заинтересованным лицам не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении специальных согласований.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний, Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такого согласования, с указанием причин принятого решения, и направляет их не позднее следующего дня после подготовки главе администрации муниципального образования "Город Ахтубинск".

6. На основании указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций глава администрации муниципального образования "Город Ахтубинск" в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение постановление о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такого согласования. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной информации и размещается на официальном сайте

муниципального образования «Город Ахтубинск» в сети «Интернет».

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такого согласования в порядке, установленном действующим законодательством.

Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории

Положения настоящей главы установлены в соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 11. Общие положения.

1. Положения настоящей статьи не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения и регионального значения Астраханской области.

Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

- 1) изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- 2) установления, изменения или отмены красных линий;
- 3) образования земельных участков в соответствии с проектом межевания территории;
- 4) планируемого размещения объекта капитального строительства на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

2. Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

3. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории

4. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

- 1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;
- 2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий, порядок выполнения которых, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

6. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

7. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется

размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 ГрКРФ

Статья 12. Подготовка и утверждение документации по планировке территории органами местного самоуправления.

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления муниципального образования «Город Ахтубинск», либо принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

3) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

2. В случаях, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Органы местного самоуправления, принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в части 2 настоящей статьи, и утверждают документацию по планировке территории в границах поселения,

4. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечение подготовки документации по планировке территории и утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта местного значения поселения, финансирование строительства, реконструкции которого осуществляется полностью за счет средств местного бюджета и размещение которого планируется на территориях двух и более поселений, имеющих общую границу, в границах муниципального района, осуществляются органом местного самоуправления поселения, за счет средств местного бюджета которого планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, по согласованию с иными поселениями, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта. Предоставление согласования или отказа в согласовании документации по планировке территории органу местного самоуправления поселения, за счет средств местного бюджета которого планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, осуществляется органами местного самоуправления поселений, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта, в течение двадцати рабочих дней со дня поступления им указанной документации.

5. В случае отказа в согласовании документации по планировке территории одним или несколькими органами местного самоуправления поселений, на территориях которых планируются строительство, реконструкция объекта местного значения поселения, утверждение документации по планировке территории осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района с учетом результатов рассмотрения разногласий согласительной комиссией, состав и порядок работы которой устанавливаются Правительством Российской Федерации.

6. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории, заинтересованное лицо, указанное в части 2 настоящей статьи в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляет уведомление о принятом решении главе района, применительно к территориям которых принято такое решение.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления самостоятельно подведомственными указанным органам государственными, муниципальными (бюджетными или автономными) учреждениями, либо привлекаемыми ими на основании заключенного государственного или муниципального контракта. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

8. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

9. Представленная документация по планировке территории, утверждается главой администрации поселения в течение четырнадцати дней со дня ее поступления.

10. Глава администрации обеспечивает опубликование документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

11. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, порядок принятия решения об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов, подготовленной, в том числе лицами, указанными в части 2 настоящей статьи, устанавливаются Градостроительным Кодексом и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

12. Внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

Статья 13. Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов.

1. Решение о подготовке проекта межевания принимает глава администрации МО «Город

Ахтубинск». Подготовку проекта межевания осуществляет за свой счёт заинтересованное лицо.

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

3. Подготовка проекта межевания территории как самостоятельного документа (вне состава проектов планировки) осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

4. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами Астраханской области, техническими регламентами, сводами правил.

5. В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

6. В проекте межевания территории, подготовленном применительно к территории исторического поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

7. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

Статья 14. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения.

1. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на

основании решения органа местного самоуправления поселения, определены статьей 46 ГрК РФ.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории поселения, (за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45 ГрК РФ), принимается органом местного самоуправления поселения, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, принятие органом местного самоуправления поселения решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

3. Указанное в части 2 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) или на официальном сайте городского округа (при наличии официального сайта городского округа) в сети "Интернет". Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

Заинтересованные лица, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, ГрК РФ, и направляют ее для утверждения в орган местного самоуправления поселения или в орган местного самоуправления городского округа.

4. По результатам проверки орган местного самоуправления принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается органами местного самоуправления поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте района в сети "Интернет".

7. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

8. Орган местного самоуправления поселения направляет соответственно главе местной администрации подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

9. Глава местной администрации поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

10. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

Глава 5. Карта градостроительного зонирования.

Статья 15. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.

1. Картой градостроительного зонирования в составе Правил является графическое отображение границ территориальных зон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия.

2. Карта градостроительного зонирования состоит из четырех частей:

- а) карта границ территориальных зон муниципального образования «Город Ахтубинск»;
- б) карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования «Город Ахтубинск»;
- в) карта территориальных зон в границах градостроительного использования муниципального образования «Город Ахтубинск»;
- г) карта зон с особыми условиями в границах градостроительного использования муниципального образования «Город Ахтубинск»;

3. Карта градостроительного зонирования приведена в приложениях 1, 2, 3, 4 к настоящим Правилам.

Масштаб карт территориальных зон в границах МО установлены в М 1: 25000.

Масштаб карт территориальных зон градостроительного использования установлены в М 1:5000.

Статья 16. Порядок установления территориальных зон

1. Территориальные зоны установлены с учетом:

- определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации видов территориальных зон;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом муниципального образования «Город Ахтубинск»;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с Генеральным планом и документацией по планировке территории муниципального образования;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон установлены:

- по осям магистралей, улиц, проездов (линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений);
- по границам земельных участков;
- по естественным границам природных объектов;
- по иным границам.

3. Границы территориальных зон установлены в соответствии с требованием принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

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

5. Помимо предусмотренных ГрК РФ видов территориальных зон, органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства. (п.15, Ст. 35 ГрК РФ).

Статья 17. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.

1. Ведением карты градостроительного зонирования называется своевременное отображение внесённых в установленном порядке изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий.

2. Ведение карты градостроительного зонирования осуществляется администрацией МО «Город Ахтубинск».

3. В случае внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о внесении соответствующих изменений и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений. Комиссия в течение тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории. Администрация в течение десяти дней с момента принятия решения обеспечивает внесение изменений в карту и публикацию таких изменений в порядке, аналогичном порядку публикации изменений в Правила.

Статья 18. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

1. Градостроительным зонированием в границах МО «Город Ахтубинск» определены территориальные зоны, наименования которых приняты в соответствии со ст.35 ГрК РФ и Приказа Минэкономразвития РФ от 7 декабря 2016 г. № 793. Территориальные зоны включают числовые коды видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, соответствующих Классификатору (Приказ Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 г. № 540"с изменениями на 30.09.2015г.).

Код объекта, знак объекта	Виды территориальных зон	Виды разрешенного использования ЗУ* и ОКС*	
		Основные виды использования	Условно разрешенные
ЗОНЫ ЖИЛЫЕ (Ж)			
Ж1 0601	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	2,1; 2.2; 13,3; 4.4;	2.1.1; 2.7.1; 3.4.1; 3.5.1; 3.7; 3.10.1; 4.6; 4.7; 4.9.1, 5.1, 13.2;
Ж2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами в составе:		
Ж2.1 0602	-подзона застройки многоквартирными жилыми домами (тип1)	2.1.1; 2.3; 4.4;	2.7.1; 3.4.1; 3.5.1; 3.7; 3.10.1; 5.1, 4.6; 4.7;

ЖЗ 0603	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами	2.1; 2.5; 4.4;	2.7.1; 3.1; 3.2; 3.3; 3.4.1; 3.5.1; 3.7; 4.6; 4.7; 4.9;
Ж5	Зона жилой застройки иных видов в составе:		
Ж5.1 0605	Зона жилой многофункциональной застройки, тип 1	2.1; 2.1.1; 3.1; 3.2; 3.3; 3.4.1; 3.5.1, 3.6; 3.7; 3.8; 4.1; 4.4; 4.6; 4.7; 5.1;	3.10.1; 4.3; 4.9.1;
Ж5.2 0605	Зона жилой многофункциональной застройки, тип 2	2.1; 2.1.1; 2.5; 2.6; 3.1; 3.2; 3.3; 3.4; 3.5.1, 3.6; 3.7; 3.8; 4.1; 4.4; 4.6; 4.7; 5.1;	3.10.1; 4.3; 4.9.1;
ЗОНЫ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ (О)			
О1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения в составе		
О1.2 0606	-подзона торгового и торгово-развлекательного назначения	3.6; 4.2; 4.4; 4.3; 4.6; 4.7; 4.8; 4.10; 5.1;	2.1; 2.1.1; 2.3; 3.1; 3.7; 4.9.1;
О3 0608	Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности	4.1; 4.9;	3.10; 6.9;
ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ (П)			
П1 0610	Производственная зона в составе:		
П1.1 0610	- производственная зона, тип 1	1.15; 3.9; 6.4; 6.8; 6.9;	2.7.1; 3.1; 3.3; 3.10.1; 4.4; 4.6; 4.7; 4.9; 4.9.1;
П1.2 0610	- производственная зона, тип 2	3.9; 6.1; 6.6; 1.18;	1.15; 2.7.1; 3.1; 3.3; 4.4; 4.6; 4.9; 4.9.1;
П2 0611	Зона коммунально-складская	1.18; 3.1; 2.7.1; 3.3; 3.10 (3.10.1, 3.10.2); 4.9; 4.9.1;	4.4; 4.6; 4.7; 6.6; 6.9;
ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (И, Т)			
И1 0612	Зона инженерной инфраструктуры	3.1; 6.7; 6.8;	Не установлено
Т 0613	Зона транспортной инфраструктуры	7.1; 7.2; 7.5;	4.4; 7.7; 4.9.1;
ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (Сх)			
Сх1 0614	Зона сельскохозяйственных угодий	1.1; 1.2; 1.3; 1.4; 1.5; 1.6; 1.16; 1.17;	Не установлено

Сх2 0615	Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения в составе:		
Сх2.1 0615	- подзона животноводства и сенокосения	1.7; 1.8; 1.9; 1.10; 1.11; 1.15; 1.16;	13.1; 13.2;
Сх2.3 0615	- подзона огородничества	13.1;	13.2;
ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Р)			
Р1 0616	Зона рекреационного назначения в составе:		
Р1.1. 0616	- подзона особо охраняемых территорий	9.1; 9.3; 10.4; 5.2;	Не установлено
Р1.2. 0616	-подзона оздоровительного назначения	4.2; 4.7; 5.1; 5.2.1; 5.4;	4.2; 4.3; 4.4; 4.6; 4.10;
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Сп)			
Сп1 0617	Зона специального назначения, связанная с захоронениями, в составе:		
Сп1.1 0617	-подзона гражданских захоронений	12.1;	3.3; 3.7;
Сп1.2 0617	- подзона утилизации отходов производства и потребления	12.2;	Не установлено
Сп2 0618	Зона связанная с государственными объектами	8.1; 8.2; 8.3; 3.9.1;	Не установлено
ЗОНЫ ИНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Ин)			
Ин1. 0619	Зона общего пользования территорией	11.1; 12.0; 12.3;	2.1.1; 2.7.1; 3.4.1; 3.5.1; 3.7; 3.10.1; 4.6; 4.7; 4.9.1, 5.1, 13.2; 13.3;

* ЗУ - земельный участок;

** ОКС - объект капитального строительства.

Статья 19. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

В границах муниципального образования «Город Ахтубинск» на момент разработки настоящих Правил, выявлены объекты культурного наследия. Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации».

В связи с отсутствием информации территорий ОКН в кадастровом учете границы объектов не определены. В целях сохранения ОКН границы охранной зоны объектов археологии приняты условно и показаны на графическом материале.

Статья 20. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в

пределах зон, обозначенных на карте статьи 15 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 26-37 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 9 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 15 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 25 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами: Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»; Водный кодекс Российской Федерации; Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»; Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования – в соответствии с 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 статьей 7 настоящих Правил.

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 статьей 7 настоящих Правил:

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодия 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 для работающих на производстве;
- 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 оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зоне затопления и подтопления паводками различной обеспеченности:

Для территории населенных пунктов, расположенной в зоне подверженной паводку и в зоне с высоким стоянием грунтовых вод строительство капитальных зданий, строений, сооружений необходимо осуществлять только после проведения специальных защитных мероприятий предотвращающих негативное воздействия вод:

- выполнение защиты от затопления паводком на основании технико-экономического обоснования целесообразности защиты, путем искусственного повышения территории или строительства дамб обвалования;
- на территории с высоким стоянием грунтовых вод понижение уровня грунтовых вод в

зоне капитальной застройки.

Указанные мероприятия должны обеспечивать, в соответствии со СНиП 2.06.15-85, понижение уровня грунтовых вод на территориях:

- капитальной застройки – не менее 2 м от проектной отметки поверхности;
- стадионов, парков, скверов и других зеленых насаждений – не менее 1 м».

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в 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 статьей 7 настоящих Правил.

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 стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- 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;
- 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 нефтесодержащих 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 отходов 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 автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны. В городах и других поселениях при наличии ливневой канализации и набережной допускается границу прибрежных защитных полос совмещать с парапетом набережной.

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 статьей 7 настоящих Правил:

- 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.

Глава 6. Градостроительные регламенты.

Статья 21. Общие положения.

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны определяют:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

строительства;

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

2. При определении градостроительных регламентов различают градостроительный и сельскохозяйственный регламенты использования территории.

3. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в регламентах, разделяются на основные, условно разрешённые и вспомогательные.

4. Установление *основных видов разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

5. В качестве дополнительных, по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования допускаются *вспомогательные виды* разрешенного использования, осуществляемые только совместно с ними (п.1, Ст. 37., ГрК РФ).

6. *Условно разрешённые виды* использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков могут быть применены только после получения специального согласования в соответствии со статьёй 9 настоящих Правил посредством публичных слушаний, проводимых в соответствии с положениями статьи 9 настоящих Правил на основании положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. *Вспомогательные виды* разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть применены правообладателями таких участков самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований только при наличии на данном участке вида использования, отнесённого к соответствующим основным или условно разрешённым, либо одновременно со строительством такого вида разрешённого использования объекта капитального строительства.

8. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предельные параметры) устанавливают требования к физическим характеристикам земельных участков и объектов капитального строительства, а также требования к благоустройству (в т.ч. порядку установления уличной рекламы, ограждений, мощению участков и т.п.). Предельные параметры могут быть установлены применительно к одному или нескольким видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

9. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, указанные в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. Перечень предельных параметров, содержащихся в градостроительных регламентах, может дополняться по мере разработки проектов планировки отдельных территорий. В зависимости от того, какие предельные параметры выделены применительно к разным частям территориальной зоны, происходит выделение подзон.

11. В настоящих Правилах установлены следующие предельные параметры:

1) *Размеры земельного участка* – это площадь, длина и ширина земельного участка.

2) *Площадь земельного участка* – это площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. Площадь земельного участка включает в себя площадь застройки объекта капитального строительства, а также площадь, приходящуюся на приобъектное озеленение, проезды, проходы, места для стоянки автомобилей,

застройку объектами инженерного обеспечения объектов капитального строительства, необходимость обустройства которых обусловлена требованиями технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования. Градостроительным регламентом может быть установлена зависимость площади земельного участка от функционального назначения видов использования объектов капитального строительства.

3) *Этажность* – количество надземных этажей здания. Для зданий переменной этажности принимается по максимальному показателю.

4) *Количество этажей* – общее количество этажей здания. Для зданий с переменным количеством этажей принимается по максимальному показателю.

5) *Высота здания* – разница средней планировочной отметки земли и верхней отметки самого верхнего парапета, ограждающего кровлю при наличии плоской кровли, либо до самого верхнего конька кровли при применении скатной кровли. Светопрозрачные ограждения, балюстрады, аттики, шпили, флюгеры, флагштоки, наружные металлические лестницы для перехода с одной части кровли на другую, оголовки воздухопроводов, вентиляционных труб, дымоходов, телевизионные антенны, другие устройства для приёма и передачи сигналов связи и телевидения при определении высоты зданий и сооружений в расчёт не берутся. При наличии на крыше сооружений машинных отделений лифтов, крышных котельных и будок выходов на кровлю их высота учитывается только в случае, если такие сооружения отстоят от крайней стены здания не более чем на 3 метра в плане. При этом высота указанных сооружений от кровли до верха несущих конструкций не должна превышать 3 метра, в противном случае их высота учитывается при определении общей высоты здания, сооружения. При наличии на крыше соляриев, азариев высота их конструкций не учитывается в общей высоте здания, сооружения при условии, что их собственная высота от кровли до верха конструкций не превышает 3 метра. При наличии на крыше здания, сооружения остеклённых галерей, этажей, веранд и т.п. сооружений их высота включается в общую высоту здания, сооружения. При наличии на крыше здания, сооружения световых фонарей, предназначенных для освещения темных помещений внутри здания, их высота не учитывается в общей высоте здания, сооружения, если она не превышает 2 метра от поверхности кровли до верхней отметки светового фонаря и если световой фонарь отстоит от крайней стены здания не менее чем на 3 метра в плане.

6) *Высота ограждения* - высота от планировочной (проектной) отметки земли (отмостки, дороги, проезда, тротуара) до верха конструкций ограждения (исключая любые светопрозрачные конструкции и светопрозрачные решётки). При наличии перепада отметок земли (отмостки, дороги, проезда, тротуара) не менее десяти сантиметров на один метр длины ограждения допускается отклонение от установленной высоты ограждений не более чем на тридцать процентов.

7) *Процент застройки* – соотношение площади застройки и площади земельного участка. Выражается в процентах.

8) *Процент озеленения* – соотношение естественных природных покрытий, не занятых застройкой и твёрдыми покрытиями, и общей площади участка.

12. Отклонения от предельных параметров возможны после получения специального согласования посредством публичных слушаний, проводимых в соответствии с нормативным актом органов местного самоуправления на основании положений статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

13. Перечень предельных параметров, содержащихся в градостроительных регламентах, может дополняться по мере разработки проектов планировки отдельных территорий. В

зависимости от того, какие предельные параметры выделены применительно к разным частям территориальной зоны, происходит выделение подзон.

Статья 22. Порядок применения градостроительных регламентов.

1. Применение градостроительных регламентов осуществляется посредством выбора правообладателем земельного участка, объекта капитального строительства видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства для целей последующей эксплуатации земельного участка, возведения и эксплуатации объекта капитального строительства.

2. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах МО «Город Ахтубинск», разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам, установленным в главе 6 настоящих Правил;
- 2) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;
- 3) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, объект капитального строительства расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;
- 4) иным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

3. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется при условии:

- 1) наличия такого вида в перечне видов разрешённого использования, приведённом в градостроительном регламенте территориальной зоны, к которой относится земельный участок;
- 2) выполнения при таком изменении требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования;
- 3) предоставления специального согласования в порядке, установленном статьёй 18 настоящих Правил в случае, если новый вид разрешённого использования отнесён к условно разрешённым, или необходимо отклониться от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом.

4. Изменение одного основного вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства на другой основной вид разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства производится правообладателем самостоятельно с внесением сведений об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

5. Для изменения основного вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства на условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, необходимо получение специального согласования в порядке, установленном статьёй 18 настоящих Правил, после чего необходимо внести сведения об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

6. Для изменения одного условно разрешённого вида использования земельного участка,

объекта капитального строительства на другой условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, необходимо получение специального согласования в порядке, установленном статьёй 18 настоящих Правил, после чего необходимо внести сведения об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

7. Изменение условно разрешённого вида использования земельного участка, объекта капитального строительства на основной вид разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства производится правообладателем самостоятельно с внесением сведений об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

8. В соответствии с частью 4 статьи 18 федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при внесении сведений об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости уточненные сведения об объекте недвижимого имущества вносятся в Единый государственный реестр прав без заявления правообладателя и без повторной регистрации.

9. Реконструкция объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

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

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 согласований в порядке статьи 20 настоящих Правил.

Статья 23. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. В пределах любых территориальных зон в качестве основных разрешённых видов использования могут располагаться земельные участки:

- для размещения объектов инженерной инфраструктуры и гидротехнических сооружений

(электростанции, подстанции, трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, теплостанции, локальные сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные станции, газораспределительные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения и т.п. объекты);

- для размещения объектов пожарной охраны (гидрантов, резервуаров, противопожарных водоемов);
- для размещения площадок для сбора мусора;
- для размещения элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытых лестниц, подпорных стенок, декоративных пешеходных мостиков и т.п. малых архитектурных форм);
- для размещения объектов гражданской обороны;
- для размещения общественных туалетов;
- для декоративного и защитного озеленения;
- для размещения памятников, монументов, мемориалов;
- для размещения нестационарных торговых объектов (при размещении их в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов, утверждаемой органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством);
- для размещения рекламных конструкций (при размещении их в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов, утверждаемой органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством);
- участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков;
- участки земель резерва;
- участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

2. В пределах любых территориальных зон *в качестве основных разрешённых* видов использования объектов капитального строительства могут располагаться:

- линейные объекты (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения) инженерной инфраструктуры, (электростанции, подстанции, трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, теплостанции, локальные сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные станции, газораспределительные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения, антенно-мачтовые сооружения и т.п. объекты);
- объекты гражданской обороны;
- общественные туалеты.

3. В пределах любых территориальных зон *в качестве вспомогательных* видов использования земельных участков могут располагаться:

- наземные открытые автостоянки при зданиях, в том числе и гостевые автостоянки (с учётом положений статьи 20 настоящих Правил);
- объекты пожарной охраны (кроме пожарных депо);
- площадки для сбора мусора;
- элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы).

4. В пределах любых территориальных зон в качестве вспомогательных видов использования объектов капитального строительства могут располагаться:

- объекты пожарной охраны (кроме пожарных депо);
- элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы).

5. Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

6. Размещение крылец и консольных элементов зданий (балконов, козырьков, карнизов) за пределами красных линий не допускается.

7. Размещение, определенных настоящей статьей отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяется, если федеральным законом не установлено иное.

Статья 24. Особенности размещения многофункционального объекта капитального строительства.

1. Многофункциональный объект капитального строительства (далее – многофункциональный объект) – объект капитального строительства, включающий в себя два и (или) более видов разрешённого использования (кроме вспомогательных видов использования).

2. Если один из видов разрешённого использования, входящий в многофункциональный объект, отнесён градостроительным регламентом к условно разрешённым видам, то для его размещения в составе многофункционального объекта необходимо получение разрешения на условно разрешённый вид использования и проведение публичных слушаний в соответствии с процедурой, установленной Градостроительным кодексом Российской Федерации

Статья 25. Использование объектов капитального строительства, параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования и(или) предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Все изменения объектов, указанных в пункте 1 настоящей статьи, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, их параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, которые имеют вид, виды использования, не разрешённые для данной территориальной зоны, либо те, которые поименованы как разрешённые для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

4. На объектах, которые имеют вид или виды использования, не разрешённые для данной зоны, не допускается увеличивать объёмы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и

предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

5. Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по предельным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешёнными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

6. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменён на иной несоответствующий вид использования.

Статья 26. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

1. К жилой зоне относятся здания, предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);
- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);
- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);
- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

2. В жилых зонах *допускается размещение* отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду (ч.3, ст. 35 ГрК РФ).

Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами в составе:

2.1. Малоэтажная жилая застройка индивидуального строительства.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: отдельно стоящие односемейные дома индивидуального строительства и эксплуатации с участками.

2.2. Личные подсобные хозяйства.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: приусадебные земельные участки со строительством и эксплуатацией жилого дома.

13.3 Ведение дачного хозяйства.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение дачного жилого дома и эксплуатации для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры.

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны Ж-1: индивидуальные бани; надворные туалеты; индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки; площадки для сбора мусора; сады, огороды, палисадники; строения для содержания домашнего скота и птицы; теплицы, оранжереи; зеленые насаждения, скверы; хозяйственные постройки; детские игровые площадки; объекты бытового обслуживания во

встроенных или пристроенных помещениях (пошивочные ателье, мастерские по ремонту бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания).

4.4. Магазины

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация объектов, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м².

Условно разрешенные виды использования для зоны Ж-1

- 2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (см. ст.26 настоящих Правил)
- 2.7.1. Объекты гаражного сервиса (см. ст.28 настоящих Правил);
- 3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (см. ст.26 настоящих Правил);
- 3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование (см. ст.26 настоящих Правил);
- 3.7. Религиозное использование (см. ст.26 настоящих Правил);
- 3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание (см. ст.26 настоящих Правил);
- 4.6. Общественное питание (см. ст.27 настоящих Правил);
- 4.7. Гостиничное обслуживание (см. ст.27 настоящих Правил);
- 4.9.1 Объекты придорожного сервиса (ст.28 настоящих Правил).
- 5.1. Спорт (см. ст.26 настоящих Правил);
- 13.2. Ведение садоводства (см. ст.34 настоящих Правил).

Примечания.

1. Перечень условно разрешенных видов использования применяется, если размещаемые объекты соответствуют следующим условиям:

- объекты связаны с удовлетворением повседневных потребностей жителей;
- не причиняют вреда окружающей среде и санитарному благополучию;
- не причиняют существенного неудобства жителям;
- не требуют установления санитарных зон.

Градостроительный регламент для всех разрешенных видов ОКС.

1. Минимальная площадь участка- 400 кв.м., максимальная площадь – 1000 кв.м.; минимальная длина стороны по уличному фронту – до 6 м, минимальная глубина (ширина) - не регламентируется.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки индивидуальными жилыми домами

1. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением в соответствии со сложившейся линией застройки, в иных случаях до 6 м.
2. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:
 - от границ соседнего участка до:
 - основного строения - 3 м;
 - хозяйственных и прочих строений - 1 м;
 - открытой стоянки - 1 м;
 - отдельно стоящего гаража - 1 м.
 - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест».

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников и в случаях, обусловленных историко-культурными

охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек.

3. С целью создания условий для хозяйственной деятельности населения в зоне застройки индивидуальными жилыми домами необходимо организовывать хозяйственные проезды. Хозяйственные проезды устраиваются параллельно проезжим частям улиц между земельными участками, предназначенными для ведения личного подсобного хозяйства, с примыканием по задним межевым линиям земельным участкам. Ширину хоз. проездов принять от 6 до 8 метров, при устройстве сквозных проездов, но не менее 4 метров. При тупиковом проезде - с устройством разворотных площадок размером 16х16 метров, но не менее 10х10 метров. Хоз. проезды устраивать на участках линейной конфигурации, не занятых капитальными строениями, по согласованию со смежными землепользователями, с решением вопроса при перевесе голосов более 50 %. При равном количестве голосов, решающий голос имеет глава поселения.

4. Коэффициент использования территории:

для жилых домов усадебного типа - не более 0,67;

для блокированных жилых домов - не более 1,5.

5. Высота зданий.

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

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.

Исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

6. Вспомогательные строения, за исключением гаражей и летних кухонь, размещать со стороны улиц не допускается.

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

8. Требования к ограждению земельных участков:

со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы;

при устройстве ограждений со стороны территорий общего пользования (улиц, проездов, площадей) по главным магистралям и сельских поселений высота ограждений и материал, из которого они изготавливаются, согласовываются с уполномоченным органом или должностным лицом в сфере градостроительной деятельности;

высота ограждений должна быть не более 2,2 метра;

по меже соседних земельных участков высота ограждения не должна превышать 2,2 метра;

при обоюдном согласии владельцев соседних земельных участков по меже в качестве ограждения может быть предусмотрено декоративное озеленение высотой до 1,5 метра;

по меже соседних земельных участков рекомендуется устанавливать неглухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью просветов не менее 50% от площади забора);

установка по меже глухих ограждений (с применением сборного железобетона, кирпича, асбоцементных листов, пиломатериалов и др.) может осуществляться без ограничений при их высоте не более 0,75 метра (с наращиванием до предельной высоты неглухими конструкциями);

при высоте более 0,75 метра глухие ограждения могут устанавливаться застройщиком по всему периметру земельного участка (по меже с соседними земельными участками) только при письменном согласии владельцев соседних земельных участков, оформленном в 2-х экземплярах, хранящихся у заинтересованных сторон, заключивших соглашение.

Примечания:

1. Для разрешенных ОКС кодов 2.1, 2.2, 13.3 размеры земельных участков устанавливаются с учетом закона

АО от 04.03.2008г. №7/2008-ОЗ. и Решения Совета муниципального образования "Город Ахтубинск" от 29.12.2015 №118/24

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3. Строительство и эксплуатация домов для семей, ведущих индивидуальную трудовую деятельность, с местом приложения труда (дом врача, дом ремесленника, дом продавца товаров повседневного спроса, дом фермера и др.) допускается при соблюдении необходимых гигиенических, экологических, противопожарных и санитарных требований, при согласовании соответствующих служб государственного надзора. При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать **150 м²**.

4. При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах и первом этаже усадебных домах допускается их проектирование без соблюдения нормативов на проектирование предприятий по обслуживанию автомобилей.

5. Площадь земельных участков условно разрешенных видов использования не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования.

6. Размещение усадьбы самостоятельного хозяйства (ЛПХ), определяется ее структурной организацией и производственной специализацией, одним из главных факторов при этом являются санитарно-гигиенические требования по размещению производственных построек до жилой застройки.

7. Размещение гаражей боксового типа для легковых автомобилей на отдельном участке производить в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, СП 54.13330 и СНиП 31-06. Площадь земельного участка для гаражей боксового типа: минимальная - 15 м², максимальная - 200м²

8. Запрещается строительство гаражей – стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности.

Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами в составе:

Ж-2.1. Подзона застройки малоэтажными жилыми домами - тип1.

2.1.1. Многоквартирная жилая застройка.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация малоэтажных многоквартирных жилых домов до 4-х этажей без участков.

2.3. Блокированная жилая застройка

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация блокированных малоэтажных жилых домов с участками.

4.4. Магазины

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация объектов, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м².

Вспомогательные виды разрешенного использования: блокированные боксы для хранения автомобилей в секционной застройке; площадки для сбора мусора; объекты инженерного обеспечения; коллективные хозяйственные постройки; детские игровые площадки; зеленые насаждения, парки, скверы; спортплощадки; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома.

Условно разрешенные виды использования для зоны Ж-2.1:

- 2.7.1. Объекты гаражного сервиса (см. ст.28 настоящих Правил);
- 3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (см. ст.26 настоящих Правил);
- 3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование (см. ст.26 настоящих Правил);
- 3.7. Религиозное использование (см. ст.26 настоящих Правил);
- 3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание (см. ст.26 настоящих Правил);
- 4.6. Общественное питание (см. ст.27 настоящих Правил);
- 4.7. Гостиничное обслуживание (см. ст.27 настоящих Правил);

- 5.1. Спорт (см. ст.26 настоящих Правил);

Примечания.

1. Перечень условно разрешенных видов использования применяется, если размещаемые объекты соответствуют следующим условиям:

- объекты связаны с удовлетворением повседневных потребностей жителей;
- не причиняют вреда окружающей среде и санитарному благополучию;
- не причиняют существенного неудобства жителям;
- не требуют установления санитарных зон.

Градостроительный регламент для всех разрешенных видов ОКС:

**Предельные параметры разрешенного
строительства, реконструкции объектов капитального строительства
для зоны застройки малоэтажными жилыми домами:**

1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома - из расчета 19,3 м² на 1 чел.
2. Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами.
3. Коэффициент использования территории: не более 0,94.
4. Требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать, характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в городе, что определяются утвержденной градостроительной документацией.
5. Предприятия обслуживания, разрешенные "по праву застройки", размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

Примечания:

1. Допускается блокировка хозяйственных построек (гаражей) по взаимному согласию домовладельцев.
2. Допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование.
3. Предприятия обслуживания, разрешенные "по праву застройки", размещаются в первых этажах, выходящих на улицы, жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.
4. Размещение предприятий обслуживания, ведущих индивидуальную трудовую деятельность, с местом приложения труда (дом врача, дом ремесленника, дом продавца товаров повседневного спроса, дом фермера и др.) допускается при соблюдении необходимых гигиенических, экологических, противопожарных и санитарных требований, при согласовании соответствующих служб государственного надзора. При этом общая площадь помещений объектов обслуживания жилой застройки в малоэтажном многоквартирном доме не должен составлять более 15% общей площади помещений дома.
5. Вспомогательные строения размещать со стороны улицы не допускается.
6. Площадь земельных участков условно разрешенных видов использования не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования.
7. Запрещается строительство гаражей – стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности.
8. Размещение гаражей боксового типа для легковых автомобилей в зоне жилых домов производить в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, СП 54.13330 и СНиП 31-06. Площадь земельного участка для гаражей боксового типа: минимальная - 15 м², максимальная - 200м².
9. Устройство ограждений между участками многоквартирных жилых домов не допускается.

Ж-3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами в составе:

2.5. Зона среднеэтажной жилой застройки

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация дома многоквартирного типа от 5 до 9 надземных этажей включительно; общежития.

2.1. Малоэтажная жилая застройка индивидуального строительства.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: отдельно стоящие

односемейные дома индивидуального строительства и эксплуатации с участками.

4.4. Магазины

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация объектов, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м².

Вспомогательные виды разрешенного использования: отделения, участковые пункты милиции; пункты оказания первой медицинской помощи; зеленые насаждения, парки, скверы; спортплощадки, теннисные корты; детские игровые площадки, площадки для отдыха; площадки для сбора мусора; объекты инженерного обеспечения; гаражи-стоянки, встроенные в жилые дома; открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей; парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования; объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома.

Условно разрешенные виды использования для зоны Ж-3:

- 2.7.1. Объекты гаражного сервиса (см. ст.28 настоящих Правил);
- 3.1. Коммунальное обслуживание (см. ст.26 настоящих Правил)
- 3.2. Социальное обслуживание (см. ст.26 настоящих Правил);
- 3.3. Бытовое обслуживание (см. ст.26 настоящих Правил);
- 3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (см. ст.26 настоящих Правил);
- 3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование (см. ст.26 настоящих Правил);
- 3.7. Религиозное использование (см. ст.26 настоящих Правил);
- 4.6. Общественное питание (см. ст.27 настоящих Правил);
- 4.7. Гостиничное обслуживание (см. ст.27 настоящих Правил);
- 4.9. Обслуживание автотранспорта (см. ст.28 настоящих Правил).
- 5.1. Спорт (см. ст.26 настоящих Правил);

Примечания.

1. Перечень условно разрешенных видов использования применяется, если размещаемые объекты соответствуют следующим условиям:

- объекты связаны с удовлетворением повседневных потребностей жителей;
- не причиняют вреда окружающей среде и санитарному благополучию;
- не причиняют существенного неудобства жителям;
- не требуют установления санитарных зон.

Градостроительный регламент для всех разрешенных видов ОКС:

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки *многоэтажными жилыми домами*:

1. Минимальная площадь участка многоквартирного дома при уплотнении существующей застройки (из расчета на 1 чел.): 17,3 м² в зоне 4-12 этажной застройки при уплотнении существующей застройки и 11,7 м² в проектируемой застройке.
2. Расстояния между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции.
3. Коэффициент использования территории: при уплотнении существующей застройки - не более 1,04; в проектируемой застройке - не более 1,54.
4. Предприятия обслуживания, разрешенные как вспомогательные виды разрешенного использования, размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.
5. Высота зданий:

для жилых зданий количество надземных этажей - 4-5; с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли: до верха кровли - не более 44 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

Примечания:

1.1 Расчет нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах и установлении их границ рекомендуется проводить с учетом СП 30-101-98 «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах» и СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

1.2. Для разрешенных ОКС кода 2.1, размеры земельных участков устанавливаются с учетом закона АО от 04.03.2008г. №7/2008-ОЗ. и Решения Совета муниципального образования "Город Ахтубинск" от 29.12.2015 №118/24

2. Предприятия обслуживания, разрешенные "по праву застройки", размещаются в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

3. Площадь объектов обслуживания, размещаемая во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, в отдельных помещениях дома, не должна составлять более 20% от общей площади помещений дома.

4. Вспомогательные строения размещать со стороны улицы не допускается.

5. Площадь земельных участков условно разрешенных видов использования не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования.

6. Запрещается строительство гаражей – стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности.

7. Размещение гаражей боксового типа для легковых автомобилей в зоне жилых домов производить в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, СП 54.13330 и СНиП 31-06.

8. Устройство ограждений между участками многоквартирных жилых домов не допускается.

Ж-5. Зона жилой застройки иных видов в составе:

Ж-5.1. Подзона жилой, многофункциональной застройки, тип 1

2.1. Малоэтажная жилая застройка индивидуального строительства.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: отдельно стоящие односемейные дома индивидуального строительства и эксплуатации с участками.

2.1.1. Многоквартирная жилая застройка.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация малоэтажных многоквартирных жилых домов до 4-х этажей без участков.

3.1. Коммунальное обслуживание.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация инженерных объектов для поставки воды, тепла, электричества, газа; отвод канализационных стоков, очистка и уборка; стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники; здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг.

3.2. Социальное обслуживание.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: службы занятости населения; дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан; службы психологической и бесплатной юридической помощи; социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат; объекты отделений почты и телеграфа; объекты общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.

3.3. Бытовое обслуживание.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и

эксплуатация объектов, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг; ателье, мастерские мелкого ремонта; парикмахерские; бани, прачечные; похоронные бюро.

3.4.1.Амбулаторно-поликлиническое обслуживание.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация ОКС, 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).

3.5 Образование и просвещение.

Основные виды разрешенного использования недвижимости. строительство и эксплуатация ОКС, предназначенных для воспитания, образования и просвещения включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

- 3.5.1. - ОКС, предназначенные 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).

- 3.5.2. ОКС, предназначенные 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).

3.6. Культурное развитие.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация ОКС, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.

3.7. Религиозное использование.

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

3.8. Общественное управление.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация ОКС, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; ОКС, предназначенные для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации.

4.1. Деловое управление.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: - строительство и эксплуатация ОКС для управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или

муниципальным управлением и оказанием услуг; обеспечение совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).

4.4. Магазины.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация объектов, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м².

4.6. Общественное питание.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация ОКС общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары); компьютерные центры, интернет-кафе; центры общения и досуговых занятий многоцелевого и специализированного назначения.

4.7. Гостиничное обслуживание.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация гостиницы, пансионата; дома отдыха, не оказывающие услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.

5.1. Спорт.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря).

Вспомогательные виды разрешенного использования для подзоны Ж-5.1: индивидуальные бани; надворные туалеты; индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки; площадки для сбора мусора; сады, огороды, палисадники; строения для содержания домашнего скота и птицы; теплицы, оранжереи; зеленые насаждения, скверы; парки, скверы; спортплощадки; общественные туалеты; объекты пожарной охраны; подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки; отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка; парковки перед объектами торговых, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования для подзоны Ж-5.1:

- 3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание (см. ст.28 настоящих Правил);
- 4.3. Рынки (см. ст.27 настоящих Правил);
- 4.9.1. Объекты придорожного сервиса (ст.28 настоящих Правил).

Градостроительный регламент для всех разрешенных видов ОКС.

1. Минимальная площадь участка - 0,01 га; максимальная площадь - не регламентируется; минимальная длина стороны по уличному фронту - 25 м, минимальная глубина (ширина) - не регламентируется.

2. Минимальные отступы:

- определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

2.1. Минимальные расстояния:

- от границ землеуладения до строений, а также между строениями не нормируются
- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в

соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).

3. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей – не нормируется
- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 4,0 м;

исключение: шпили, башни, флагштоки.

4. Коэффициенты: - застройки не более 0,6 от площади земельного участка, озеленения территории не менее 0,1 от площади земельного участка.

5. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 10% от площади земельного участка.

Примечания:

1. Для разрешенных ОКС кодов 2.1, 2.1.1 размеры земельных участков устанавливаются с учетом закона АО от 04.03.2008г. №7/2008-ОЗ и Решения Совета муниципального образования "Город Ахтубинск" от 29.12.2015 №118/24

2. Предприятия обслуживания, разрешенные "по праву застройки", размещаются в первых этажах, выходящих на улицы, жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

3. Размещение предприятий обслуживания, ведущих индивидуальную трудовую деятельность, с местом приложения труда (дом врача, дом ремесленника, дом продавца товаров повседневного спроса, дом фермера и др.) допускается при соблюдении необходимых гигиенических, экологических, противопожарных и санитарных требований, при согласовании соответствующих служб государственного надзора. При этом общая площадь помещений объектов обслуживания жилой застройки в малоэтажном многоквартирном доме не должен составлять более 15% общей площади помещений дома.

4. Вспомогательные строения размещать со стороны улицы не допускается.

5. Площадь земельных участков условно разрешенных видов использования не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования.

6. Запрещается строительство гаражей – стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности.

7. Размещение гаражей боксового типа для легковых автомобилей в зоне жилых домов производить в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, СП 54.13330 и СНиП 31-06. Площадь земельного участка для гаражей боксового типа: минимальная - 15 м², максимальная - 200м².

8. Все размещаемые объекты подзоны Ж5 должны:

- не причинять вреда окружающей среде и санитарному благополучию;
- не причиняет существенного неудобства жителям;
- не требовать установления санитарных зон.

Ж-5.2. Подзона жилой, многофункциональной застройки, тип 2

2.1. Малоэтажная жилая застройка индивидуального строительства.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: отдельно стоящие односемейные дома индивидуального строительства и эксплуатации с участками.

2.1.1. Многоквартирная жилая застройка.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация малоэтажных многоквартирных жилых домов до 4-х этажей без участков.

2.5. Зона среднеэтажной жилой застройки

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация дома многоквартирного типа от 5 до 9 надземных этажей включительно; общежития.

3.1. Коммунальное обслуживание.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация инженерных объектов для поставки воды, тепла, электричества, газа; отвод канализационных стоков, очистка и уборка; стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники; здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг.

3.2. Социальное обслуживание.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: службы занятости населения; дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан; службы психологической и бесплатной юридической помощи; социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат; объекты отделений почты и телеграфа; объекты общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам.

3.3. Бытовое обслуживание.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация объектов, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг; ателье, мастерские мелкого ремонта; парикмахерские; бани, прачечные; похоронные бюро.

3.4. Здравоохранение

Основные виды разрешенного использования недвижимости. Строительство и эксплуатация ОКС, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи, включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

- 3.4.1- амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории);

- 3.4.2 - медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи.

3.5 Образование и просвещение.

Основные виды разрешенного использования недвижимости. строительство и эксплуатация ОКС, предназначенных для воспитания, образования и просвещения включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

3.5.1. - ОКС, предназначенные 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).

- 3.5.2. ОКС, предназначенные 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).

3.6. Культурное развитие.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация ОКС, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков,

зверинцев, зоопарков, океанариумов.

3.7. Религиозное использование.

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

3.8. Общественное управление.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация ОКС, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; ОКС, предназначенные для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации.

4.1. Деловое управление.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: - строительство и эксплуатация ОКС для управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг; обеспечение совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).

4.4. Магазины.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация объектов, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м².

4.6. Общественное питание.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация ОКС общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары); компьютерные центры, интернет-кафе; центры общения и досуговых занятий многоцелевого и специализированного назначения.

4.7. Гостиничное обслуживание.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация гостиницы, пансионата; дома отдыха, не оказывающие услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.

5.1. Спорт.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря).

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны Ж-5: индивидуальные

бани; надворные туалеты; индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки; площадки для сбора мусора; сады, огороды, палисадники; строения для содержания домашнего скота и птицы; теплицы, оранжереи; зеленые насаждения, скверы; парки, скверы; спортплощадки; общественные туалеты; объекты пожарной охраны; подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки; отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка; парковки перед объектами торговых, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования для подзоны Ж-5.2:

- 3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание (см. ст.28 настоящих Правил);
- 4.3. Рынки (см. ст.27 настоящих Правил);
- 4.9.1. Объекты придорожного сервиса (ст.28 настоящих Правил).

Градостроительный регламент для всех разрешенных видов ОКС.

1. Минимальная площадь участка - 0,01 га; максимальная площадь - не регламентируется; минимальная длина стороны по уличному фронту - 25 м, минимальная глубина (ширина) - не регламентируется.

2. Минимальные отступы:

- определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

2.1. Минимальные расстояния:

- от границ землеуладения до строений, а также между строениями не нормируются
- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).

3. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей – не нормируется
- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 4,0 м;
исключение: шпили, башни, флагштоки.

4. Коэффициенты: - застройки не более 0,6 от площади земельного участка, озеленения территории не менее 0,1 от площади земельного участка.

5. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 10% от площади земельного участка.

Примечания:

1. Для разрешенных ОКС кодов 2.1, 2.1.1 размеры земельных участков устанавливаются с учетом закона АО от 04.03.2008г. №7/2008-ОЗ и Решения Совета муниципального образования "Город Ахтубинск" от 29.12.2015 №118/24

2. Предприятия обслуживания, разрешенные "по праву застройки", размещаются в первых этажах, выходящих на улицы, жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

3. Размещение предприятий обслуживания, ведущих индивидуальную трудовую деятельность, с местом приложения труда (дом врача, дом ремесленника, дом продавца товаров повседневного спроса, дом фермера и др.) допускается при соблюдении необходимых гигиенических, экологических, противопожарных и санитарных требований, при согласовании соответствующих служб государственного надзора. При этом общая площадь помещений объектов обслуживания жилой застройки в малоэтажном многоквартирном доме не должен составлять более 15% общей площади помещений дома.

4. Вспомогательные строения размещать со стороны улицы не допускается.

5. Площадь земельных участков условно разрешенных видов использования не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования.

6. Запрещается строительство гаражей – стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности.

7. Размещение гаражей боксового типа для легковых автомобилей в зоне жилых домов производить в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, СП 54.13330 и СНиП 31-06. Площадь земельного участка для гаражей боксового типа: минимальная - 15 м², максимальная - 200м².

8. Все размещаемые объекты подзоны Ж5 должны:

- не причинять вреда окружающей среде и санитарному благополучию;
- не причиняет существенного неудобства жителям;
- не требовать установления санитарных зон.

Статья 27. Градостроительные регламенты. Зоны общественно-деловые.

1. Настоящей статьей предусматривается размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека; объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

2. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи (ч.6, ст. 35 ГрК РФ) и иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан (ч.5, ст. 35 ГрК РФ).

О-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения в составе: О-1.2.

Подзона торгового и торгово-развлекательного назначения.

3.6. Культурное развитие.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация ОКС, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов.

4.2. Торговые и торгово-развлекательные центры

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация объектов торгового и торгово-развлекательного назначения общей площадью свыше 5000 м² (банковская и страховая деятельность; общественное питание; гостиничное обслуживание; дискотеки и танцевальные площадки, ночные клубы, аквапарки, боулинг и аттракционы, ипподром; постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, в том числе многоярусные).

4.3. Рынки

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация сооружения для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 м².

4.4. Магазины.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация объектов, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м².

4.6. Общественное питание.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: объекты капитального строительства общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);

компьютерные центры, интернет-кафе; центры общения и досуговых занятий многоцелевого и специализированного назначения.

4.7. Гостиничное обслуживание.

Основные виды разрешенного использования недвижимости. Строительство и эксплуатация ОКС: гостиницы, пансионаты; дома отдыха, не оказывающие услуги по лечению, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.

4.8. Развлечение

Основные виды разрешенного использования недвижимости. Строительство и эксплуатация объектов развлечения: дискотеки и танцевальные площадки; ночные клубы; аквапарки; боулинг, аттракционы; ипподромы; игровые автоматы (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок.

4.10. Выставочно-ярмарочная деятельность.

Основные виды разрешенного использования недвижимости. Строительство и эксплуатация объектов для организации выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности; объектов и сооружений для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий).

5.1. Спорт.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря).

Вспомогательные виды разрешенного использования подзоны О-1.2: камеры хранения и другие помещения для складирования товаров; лаборатории по проверке качества продукции; холодильные камеры; аптеки; мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам; пункты оказания первой медицинской помощи; участковые пункты милиции; офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний; рекламные агентства; общественные туалеты; хозяйственные корпуса; зеленые насаждения, парки, скверы; спортплощадки; объекты пожарной охраны и объекты инженерного обеспечения; эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования для подзоны О-1.2:

- 3.1. Коммунальное обслуживание (см. ст.26 настоящих Правил);
- 3.7. Религиозное использование (см. ст.26 настоящих Правил);
- 4.9.1. Объекты придорожного сервиса (см. ст.28 настоящих Правил).

Градостроительный регламент для всех разрешенных видов ОКС.

1. Минимальная площадь участка – 100 м², максимальная площадь по согласованию с администрацией МО «Город Ахтубинск»; минимальная длина стороны по уличному фронту - 30 м, минимальная глубина (ширина) - 25 м.

2. Минимальные отступы:

- расстояние между ОКС и красной линией улицы не нормируется, красной линии проездов – не менее 3 м;
- расстояние между фронтальной границей участка и основным строением не нормируется.

2.1. Минимальные расстояния:

- от границ землеуладения до строений, а также между строениями не нормируются

- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).

3. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей – до четырех, и высотой от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 20,0 м; до конька скатной кровли – не более 25 м;

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 4,0 м;

исключение: шпили, башни, флагштоки.

4. Коэффициенты: - застройки не более 0,6 от площади земельного участка, озеленения территории не менее 0,1 от площади земельного участка.

5. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 10% от площади земельного участка.

Примечания:

1. Для ОКС кодов 2.1, 2.1.1 размеры земельных участков устанавливаются с учетом закона АО от 04.03.2008г. №7/2008-ОЗ и Решения Совета муниципального образования "Город Ахтубинск" от 29.12.2015 №118/24

2. Здания рекомендуется размещать с отступом от красных линий. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления.

3. Для ОКС данной зоны рекомендуется учитывать положения ВСН-62-91* «Проектирование среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и малообеспеченных групп населения».

4. Минимальную площадь розничного рынка на территории населенных пунктов рекомендуется принимать не менее 600 м².

О-3. Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности.

4.1. Деловое управление

Основные виды разрешенного использования недвижимости: - строительство и эксплуатация объектов для управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг; обеспечение совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).

4.9. Обслуживание автотранспорта.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1.

Вспомогательные виды разрешенного использования зоны О-3: медпункты; площадки отдыха для персонала предприятий; открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; общественные туалеты; объекты пожарной охраны; зеленые насаждения, парки, скверы.

Условно разрешенные виды использования для зоны О-3:

- 3.10. Ветеринарное обслуживание (ст.28 настоящих Правил);;

- 6.9. Склады (ст.28 настоящих Правил).

Градостроительный регламент для зоны О-3:

1. Минимальная площадь участка, максимальная площадь, минимальная длина, минимальная

глубина (ширина) – по согласованию с администрацией МО «Город Ахтубинск».

2. Минимальные отступы:

- расстояние между строениями и полосой отвода дороги - не менее 5 м, проездов – не менее 6 м;
- расстояние между фронтальной границей участка и основным строением не регламентируется.

3. Высота зданий:

- для всех основных строений количество наземных этажей – до 4-х; высота от уровня земли до верха кровли – не более 20 м.
- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 4,0 м;

4. Коэффициенты: - застройки не менее 75% от площади земельного участка, озеленения территории не менее 10% от площади земельного участка.

5. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 10% от площади земельного участка.

Примечание.

1. Предприятия, здания и сооружения, являющиеся источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, отделять санитарно-защитными зонами от жилых и общественных зданий в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Статья 28. Градостроительные регламенты. Производственные зоны.

1. Настоящей статьей предусматривается размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.

2. В состав производственных зон, могут включаться коммунальные и складские объекты, объекты жилищно-коммунального хозяйства, объекты транспорта, объекты оптовой торговли (ч.7, ст.35 ГрК РФ).

П-1. Производственная зона в составе:

П-1.1. Производственная подзона 1-го типа.

1.15. Хранение и переработка с/х продукции

Основные виды разрешенного использования: строительство и эксплуатация зданий и сооружений, используемых для производства с/х продукции; сооружений для хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции; размещение технического оборудования, используемого для производства и хранения с/х продукции.

3.9. Обеспечение научной деятельности.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация ОКС для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые); проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира.

6.4. Пищевая промышленность.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация ОКС, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий.

6.8. Связь.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация 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.

6.9. Склады.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация 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, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

Вспомогательные виды разрешенного использования подзоны П-1.1: размещение объектов, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений; проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории; объекты складского назначения различного профиля; объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; объекты пожарной охраны; предприятия общественного питания для обслуживания работников предприятий; гаражи и автостоянки для постоянного и временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования для подзоны П-1.1:

- 2.7.1- объекты гаражного сервиса (ст.28 настоящих Правил);
- 3.1 - коммунальное обслуживание (ст.28 настоящих Правил);
- 3.3 - бытовое обслуживание (ст.28 настоящих Правил);
- 3.10.1- амбулаторное ветеринарное обслуживание (ст.27 настоящих Правил);
- 4.4 - магазины торговой площадью до 5000 м² (ст.26 настоящих Правил);
- 4.6 - общественное питание (ст.26 настоящих Правил);
- 4.9 - обслуживание автотранспорта (ст.28 настоящих Правил);
- 4.9.1 - объекты придорожного сервиса (ст.28 настоящих Правил). **Градостроительный регламент для всех разрешенных видов ОКС не установлен.**

Примечание.

1. Применительно к данной территориальной подзоне использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Астраханской области с учетом технологических процессов предприятий

2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами (п.3,ч.2, ст. 36 ГрК РФ).

3. При строительстве и эксплуатации объектов рекомендуется руководствоваться СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»: СНиП 31-03-2001 «Производственные здания», а также СНиП 2.01.55-85 и СП 18.13330.2011; руководствоваться СНиП 31-04-2001 «Складские здания».

П-1.2. Производственная подзона 2-го типа.

1.18. Обеспечения с/х производства

Основные виды разрешенного использования: строительство и эксплуатация машинно-транспортных и ремонтных станций; ангаров и гаражей для с/х техники ;размещение технического оборудования, используемого для ведения с/х.

3.9. Обеспечение научной деятельности.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация ОКС для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных

промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые).

6.1. Недропользования.

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

6.6. Строительная промышленность.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация ОКС, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции.

Вспомогательные виды разрешенного использования подзоны П-1.2.: размещение объектов, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений; проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории; объекты складского назначения различного профиля; объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; объекты пожарной охраны; предприятия общественного питания для обслуживания работников предприятий; гаражи и автостоянки для постоянного и временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования для подзоны П-1.2:

- 1.15.- хранение и переработка с/х продукции (ст.28 настоящих Правил)
- 2.7.1- объекты гаражного сервиса (ст.28 настоящих Правил);
- 3.1 - коммунальное обслуживание (ст.28 настоящих Правил);
- 3.3 - бытовое обслуживание (ст.28 настоящих Правил);
- 4.4 - магазины торговой площадью до 5000 м² (ст.26 настоящих Правил);
- 4.6 - общественное питание (ст.26 настоящих Правил);
- 4.9 - обслуживание автотранспорта (ст.28 настоящих Правил);
- 4.9.1 - объекты придорожного сервиса (ст.28 настоящих Правил).

Градостроительный регламент для всех разрешенных видов ОКС не установлен.

Примечание.

1. Применительно к данной территориальной подзоне использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Астраханской области с учетом технологических процессов предприятий.

2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами (п.3,ч.2, ст. 36 ГрК РФ).

3. Строительство и эксплуатацию объектов осуществлять с учетом СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий»: СНиП 31-03-2001 «Производственные здания», а также СНиП 2.01.55-85 и СП 18.13330.2011; руководствоваться СНиП 31-04-2001 «Складские здания», СНиП 34-02-99 «Подземные хранилища газа, нефти и продуктов их переработки».

П-2. Коммунально-складская зона в составе:

1.18. Обеспечения с/х производства.

Основные виды разрешенного использования: строительство и эксплуатация машинно-транспортных и ремонтных станций; ангаров и гаражей для с/х техники; размещение технического оборудования, используемого для ведения с/х.

3.1. Коммунальное обслуживание.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация инженерных объектов для поставки воды, тепла, электричества, газа; отвода канализационных стоков, очистки и уборки; стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники; здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг.

2.7.1 Объекты гаражного назначения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек.

3.3 Бытовое обслуживание.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: размещение ОКС, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро).

3.10. Ветеринарное обслуживание.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами;

- 3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- 3.10.2. Приюты для животных.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация ОКС, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или 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.

4.9. Обслуживание автотранспорта.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1.

4.9.1. Объекты придорожного сервиса.

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

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны П-2: участковые пункты милиции и охраны порядка; медпункты; площадки отдыха для персонала предприятий; открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; общественные туалеты; объекты пожарной охраны; зеленые насаждения, парки, скверы.

Условно разрешенные виды использования для зоны П-2:

- 4.4. Магазины торговой площадью до 5000 м² (ст.26 настоящих Правил);
- 4.6. Общественное питание (ст.26 настоящих Правил);
- 4.7. Гостиничное обслуживание (см. ст.26 настоящих Правил).
- 6.9. Склады. (см. ст.28 настоящих Правил).

Градостроительный регламент для зоны П-2:

1. Минимальная площадь участка, максимальная площадь, минимальная длина, минимальная глубина (ширина) – по согласованию с администрацией МО «Город Ахтубинск».
2. Минимальные отступы:
 - расстояние между строениями и полосой отвода дороги - не менее 5 м, проездов – не менее 6 м;
 - расстояние между фронтальной границей участка и основным строением не регламентируется.
3. Высота зданий:
 - для всех основных строений количество наземных этажей – до 4-х; высота от уровня земли до верха кровли – не более 20 м.
 - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 4,0 м;
4. Коэффициенты: - застройки не менее 60% от площади земельного участка, озеленения территории не менее 10% от площади земельного участка.
5. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 10% от площади земельного участка.

Примечание.

1. Предприятия, здания и сооружения, являющиеся источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, необходимо отделять санитарно-защитными зонами от жилых и общественных зданий согласно требованиям СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Статья 29. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.

1. Настоящей статьей предусматривается размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами (п.3,ч.2, ст. 36 ГрК РФ).
3. Использование территории в границах отвода транспортных и инженерно-технических коммуникаций (железные дороги, автомобильные магистрали, улицы, дороги, проезды, иные линейные объекты) определяется их целевым назначением в соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами и нормативно-техническими документами.И-1. Зона инженерной инфраструктуры в составе:

3.1. Коммунальное обслуживание.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация объектов для поставки воды, тепла, электричества, газа; отвод канализационных стоков, очистка и уборка; стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники; здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг.

6.7. Энергетика.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и

эксплуатация объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций; размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1.

6.8. Связь.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация 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.

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны И-1: не установлены.

Условно разрешенные виды использования для зоны И-1: не установлены.

Градостроительный регламент для зоны И-1: не установлен.

Т. Зона транспортной инфраструктуры в составе:

7.1. Железнодорожный транспорт.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация железнодорожных путей; ОКС, необходимых для обеспечения железнодорожного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, в том числе железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции, погрузочные площадки и склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов).

7.2 Автомобильный транспорт.

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

7.5. Трубопроводный транспорт.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов.

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны Т: не установлены.

Условно разрешенные виды использования для зоны Т: не установлены.

Градостроительный регламент для зоны Т: не установлен.

Примечания.

1. Использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Астраханской области с учетом технологических процессов предприятий

2. В зоне магистральной автодороги запрещается строительство капитальных сооружений со сроком службы 10 и более лет, за исключением объектов дорожной службы, объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения и объектов дорожного сервиса.

Статья 30. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования (Сх).

1. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, выращиванием сельскохозяйственных культур, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

2. В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- *зоны сельскохозяйственных угодий* - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

- *зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения* и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения. (ч.9, ст. 35 ГрК РФ).

3. Зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения могут включаться в границы населенных пунктов. (ч.10, ст. 35 ГрК РФ).

4. Градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (ч.6: ст.36 ГрК).

Сх-1. Зона сельскохозяйственных угодий в составе:

1.1. Растениеводства.

Основные виды разрешенного использования:- хозяйственная деятельность, связанная с выращиванием сельскохозяйственных культур (зерновых, овощеводство, лекарственных и цветочных, садоводство и иных с/х культур).

1.2. Выращивания зерновых и иных с/х культур.

Основные виды разрешенного использования: хозяйственная деятельность, связанная с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур.

1.3. Овощеводства.

Основные виды разрешенного использования: хозяйственная деятельность, связанная с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц.

1.5. Садоводства.

Основные виды разрешенного использования: хозяйственная деятельность, связанная с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур.

1.6. Выращивание льна и конопли.

Основные виды разрешенного использования: хозяйственная деятельность, связанная с выращиванием льна и конопли.

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны Сх-1: размещение некапитальных сооружений, используемых для временного хранения сельскохозяйственной продукции.

1.16. ЛПХ на полевых участках.

Основные виды разрешенного использования: хозяйственная деятельность, связанная с производством с/х продукции без права возведения объектов капитального строительства.

1.17 Питомники.

Основные виды разрешенного использования: хозяйственная деятельность, связанная с выращиванием и реализацией подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян.

Условно разрешенные виды использования:

- 1.7. Животноводство (ст. 30 настоящих Правил).

Градостроительный регламент не установлен.

Примечание:

1. В соответствии с Законом Астраханской области от 04.03.2008г. №7/2008-ОЗ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых:

- для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, составляют 150 га и 2,5 га соответственно (ч.1.1 ст.2).

2. Минимальные размеры земельных участков из земель с/х назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности... не устанавливаются для крестьянских (фермерских) хозяйств, основной деятельностью которых является садоводство, овощеводство защищенного грунта, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, товарное рыбоводство или другая деятельность в целях производства с/х продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее минимальных размеров - 2,5 га, установленных частью 1.1 (там же ч.2 ст.2).

3. Для кода. 1.7 при установлении границ земельного участка посредством разработки проектной документации он автоматически попадает под действие регламентов.

Сх-2. Зона занятая объектами сельскохозяйственного назначения в составе: Сх-2.1. Подзона животноводства и сенокошения.

1.7. Животноводство в составе 1.8- 1.11:

1.8. Скотоводство. Основные виды разрешенного использования: : хозяйственная деятельность, связанная с производством продукции скотоводства (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов), в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции

1.9. Зона звероводства.

Основные виды разрешенного использования: хозяйственная деятельность, связанная с разведением в неволе ценных пушных зверей, племенных животных; производство и использование племенной продукции (материала); размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции

1.10. Птицеводство.

Основные виды разрешенного использования: хозяйственная деятельность, связанная с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения птиц, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции

1.11. Свиноводство.

Основные виды разрешенного использования: осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала).

1.12. Пчеловодство.

Основные виды разрешенного использования: осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства.

1.13 Рыбоводство.

Основные виды разрешенного использования: хозяйственная деятельность, связанная с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения, производства, хранения и первичной переработки продукции.

1.15. Хранение и переработка с/х продукции

Основные виды разрешенного использования: строительство и эксплуатация зданий и сооружений, используемых для производства с/х продукции; сооружений для хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции; размещение технического оборудование, используемого для производства и хранения с/х продукции.

1.16. ЛПХ на полевых участках.

Основные виды разрешенного использования: хозяйственная деятельность, связанная с производством с/х продукции без права возведения объектов капитального строительства

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны Сх-2.1: временные сооружения, хранилища продукции, холодильные камеры; ангара и гаражи для с/х техники; техническое оборудование, используемое для ведения с/х.

Условно разрешенные виды использования для зоны Сх-2.1:

- 13.1. Ведение огородничества (ст.30 настоящих Правил);
- 13.2. Ведение садоводства (ст.34 настоящих Правил).

Градостроительный регламент для всех разрешенных видов ОКС.

1. Минимальная площадь участка, максимальная площадь участка – не регламентируется. Минимальная длина стороны по фронту, минимальная глубина (ширина) – по согласованию с администрацией МО «Город Ахтубинск».

2. Минимальные отступы:

- расстояние между строениями и полосой отвода дороги - не менее 5 м, проездов – не менее 3 м;

2.1. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением не регламентируется. Минимальные расстояния от границ землевладения до строений, а также между строениями не регламентируется

3. Высота зданий:

– для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 7 м; до конька скатной кровли – не более 9 м;

4. Коэффициенты: - застройки территории земельного участка; озеленения территории не регламентируется.

Примечания:

1. В соответствии с Законом Астраханской области от 04.03.2008г. №7/2008-ОЗ предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и предоставляемых:

- для ведения животноводства, составляют 50 га и 10 га соответственно (п.4,ч.1, ст.2)
- для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности, составляют 150 га и 2,5 га

соответственно (ч.1.1 ст.2).

2. Минимальные размеры земельных участков из земель с/х назначения, находящихся в государственной и муниципальной собственности... не устанавливаются для крестьянских (фермерских) хозяйств, основной деятельностью которых является садоводство, овощеводство защищенного грунта, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, товарное рыбоводство или другая деятельность в целях производства с/х продукции по технологии, допускающей использование земельных участков, размеры которых менее минимальных размеров - 2,5 га, установленных частью 1.1 (там же ч.2 ст.2).

3. Градостроительные регламенты распространяются на земельные участки, которые имеют установленные на основе разработки проектной документации границы. На остальные земельные участки, отнесенные к данной зоне, градостроительные регламенты не распространяются, и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

4. При установлении границ земельного участка посредством разработки проектной документации он автоматически попадает под действие регламентов.

Сх-2.3. Подзона огородничества.

13.1. Ведение огородничества.

Основные виды разрешенного использования: осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных с/х культур и картофеля; размещение и эксплуатация некапитального жилого и хозяйственных строений, сооружений, предназначенных для хранения с/х орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции.

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны Сх-2.3: не установлены.

Условно разрешенные виды использования для зоны Сх-2.3:

- 13.2. Ведение садоводства (ст.34 настоящих Правил).

Градостроительный регламент для всех разрешенных видов ОКС.

1. Предельные (максимальные - минимальные) размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности устанавливаются местными органами с учетом Закона Астраханской области от 04.03.2008г. №7/2008-ОЗ 2.

2. Минимальные отступы:

- расстояние между строением и красной линии улицы не менее 5 м, красной линии проездов – не менее 3 м;

- расстояние между фронтальной границей участка и основным строением до 6 м.

2.1. Минимальные расстояния от границ землеуладения до строений, а также между строениями:

- от границ соседнего участка до: основного строения – 3 м; хозяйственных и прочих строений – 1 м.

3. Высота построек:

– для всех строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька

скатной кровли – не более 7 м;

Коэффициенты: - застройки территории – до 0,3 от площади земельного участка; озеленения территории не менее 0,6 от площади земельного участка.

Примечания:

1. Градостроительные регламенты распространяются на земельные участки, которые имеют установленные на основе разработки проектной документации границы. На остальные земельные участки, отнесенные к данной зоне, градостроительные регламенты не распространяются, и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

2. При установлении границ земельного участка посредством разработки проектной документации он автоматически попадает под действие регламентов.

3. Вспомогательные строения размещать со стороны улиц не допускается.

4. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Статья 31. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения.

1. Настоящей статьей предусматривается:

- обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;

- создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них;

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

2. В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом (*ч.11, ст. 35 ГрК РФ*).

3. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов). (*п.6,ч.4, ст. 36 ГрК РФ*).

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, режимы содержания которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия (*п.1,ч.4, ст. 36 ГрК РФ*).

Р-1. Зона рекреационного назначения в составе: Р-1.1. Подзона особо охраняемых территорий.

9.1. Охрана природных территорий.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: 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.

9.3 Историко-культурная деятельность.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия; хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм.

10.4. Резервные леса.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: деятельность, связанная с охраной лесов.

5.2. Природно-познавательный туризм.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природо- восстановительных мероприятий.

Вспомогательные виды разрешенного использования подзоны Р-1.1 не установлены.

Условно разрешенные виды использования для подзоны Р-1.1 не установлены.

Градостроительный регламент для всех разрешенных видов ОКС не установлен. **Примечание.**

1. Конкретные особенности и режим особо охраняемых природных территорий Астраханской области устанавливаются в соответствии с требованиями Федерального закона от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» и уполномоченными органами исполнительной власти Астраханской области.

Р-1.2. Подзона оздоровительного назначения.

4.2. Торговые и торгово-развлекательные центры

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация объектов торгового и торгово-развлекательного назначения общей площадью свыше 5000 м² (банковская и страховая деятельность; общественного питания; гостиничное обслуживание; дискотеки и танцевальные площадки, ночные клубы, аквапарки, боулинг и аттракционы, ипподром; постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, в том числе многоярусные).

4.7. Гостиничное обслуживание

Основные виды разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация гостиниц, пансионатов; домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.

5.1. Спорт.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: размещение и эксплуатация объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря).

5.2.1 Туристическое обслуживание.

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

5.4. Причалы для маломерных судов.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: размещение и эксплуатация сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов.

Условно разрешенные виды использования для подзоны Р-1.2:

- 4.2. Торговые, торгово-развлекательные центры (ст.27 настоящих Правил);
- 4.3. Рынки (ст.27 настоящих Правил);
- 4.4. Магазины торговой площадью до 5000 м² (ст.26 настоящих Правил);
- 4.6. Общественное питание (ст.26 настоящих Правил);
- 4.10. Выставочно-ярмарочная деятельность (ст.27 настоящих Правил).

Градостроительный регламент для всех разрешенных видов ОКС

1. Минимальная площадь участка - 0,01 га, максимальная площадь – по согласованию с администрацией МО «Город Ахтубинск»; минимальная длина стороны по уличному фронту, минимальная глубина (ширина) - не регламентируются.

2. Минимальные отступы:

- определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

2.1. Минимальные расстояния:

- от границ землеуладения до строений, а также между строениями не нормируются

3. Высота зданий:

- для всех строений количество надземных этажей – не регламентируется;

4. Коэффициенты: - застройки не более 0,6 от площади земельного участка, озеленения территории не менее 0,2 от площади земельного участка.

5. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 25% от площади земельного участка.

Примечание.

1. Градостроительные регламенты распространяются на земельные участки, которые имеют установленные на основе разработки проектной документации границы. На остальные земельные участки, отнесенные к данной зоне, градостроительные регламенты не распространяются, и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением. При установлении границ земельного участка посредством разработки проектной документации он автоматически попадает под действие регламентов.

2. Рекомендуется руководствоваться МДС 35-6.2000 «Спортивные сооружения»; для размещения открытых плоскостных физкультурно-спортивных и физкультурно - досуговых площадок - СП - 31-115 – 2006.

3. Здания рекомендуется размещать с отступом от красных линий. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления.

4. Параметры объектов рекомендуется принимать с учетом ВСН-62-91* «Проектирование среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и малообеспеченных групп населения».

5. Рекомендуется руководствоваться: от 19.12.91. Закон РСФСР «Об охране окружающей среды», СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления», «Положение о водоохранных зонах и прибрежных защитных полосах водных объектов».

6. Минимальные размеры площади места отдыха населения рекомендуется принимать в соответствии с действующими нормами (га): центральный парк поселения - 3-5; жилых зон - 1-3; скверов - 0,5 - 0,1.

Статья 32. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.

1. В состав зон специального назначения включены зоны, размещение которых может быть обеспечено только путем их выделения и сочетание которых недопустимо в других территориальных зонах.

2. Действие градостроительных регламентов для зон специального назначения устанавливаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Сп-1. Зона специального назначения, связанная с захоронениями в составе: Сп-1.1.

Подзона гражданских захоронений.

12.1. Ритуальная деятельность.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: размещение и эксплуатация кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений.

Вспомогательные виды разрешенного использования для подзоны Сп-1.1: аллеи, скверы; резервуары для хранения воды; объекты пожарной охраны; мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей; участковые пункты милиции; хозяйственные корпуса; общественные туалеты; парковки.

Условно разрешенные виды использования для подзоны Сп-1.1:

- 3.3. Бытовое обслуживание (ст.26 настоящих Правил); **Градостроительный регламент для подзоны П-1.1:** не установлен. **Примечания.**

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

2. До утверждения местных нормативов градостроительного проектирования применительно к данной территориальной зоне рекомендуется руководствоваться требованиями в соответствии с Федеральным законом от 12.01.1996 № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле», СанПиН 2.1.1279-03.

3. Общую площадь мест захоронения рекомендуется принимать из расчета 65-70% от общей площади кладбища.

Сп-1.2. Подзона, связанная с размещением отходов производства и потребления.

12.2. Специальная.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой; размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки).

Вспомогательные виды разрешенного использования для подзоны Сп-1.2: объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны; зеленые насаждения; защитные инженерные сооружения; объекты пожарной охраны; автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования для подзоны Сп-1.2: не установлены.

Градостроительный регламент для подзоны Сп-1.2: не установлен.

Примечание.

1. До утверждения местных нормативов градостроительного проектирования применительно к данной территориальной зоне предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с действующими законами РФ или иными нормативными и правовыми актами Астраханской области.

2. Размещение и оборудование мест для накопления и хранения твёрдых бытовых отходов рекомендуется выполнять в соответствии с СанПиН 42-128-4690-88, СанПиН 2.4.2.1178-02.

3. Размеры земельных участков и санитарно-защитных зон предприятий и сооружений по обезвреживанию и переработке твердых бытовых отходов следует принимать в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

3.1. Размер участка полигона для токсических отходов производства устанавливать исходя из объема накопления отходов в течение 20 - 25 лет.

3.2. Площадь участка складирования ТБО - до 95% площади полигона, административно-хозяйственная зона - до 15% общей площади.

Сп-2. Зона специального назначения, связанная с государственными объектами в составе:

8.1. Обеспечение вооруженных сил.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: размещение и эксплуатация ОКС, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов; обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов; размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты); размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования.

8.2. Охрана Государственной границы Российской Федерации.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: размещение и эксплуатация инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации; устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации.

8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: размещение и эксплуатация объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.

3.9.1. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: размещение ОКС, 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).

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны Сп-2: не установлены.

Условно разрешенные виды использования для зоны Сп-2: не установлены.

Градостроительный регламент для зоны Сп-2: не установлен.

Примечание: специальное использование (режим использования территории) определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта.

Статья 33. Градостроительные регламенты. Зоны иного назначения.

1. В состав зоны иного назначения включены территории, размещение которых определяются местными условиями.
2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования (п.4,ч.2, ст. 36 ГрК РФ).

Ин-1. Зона общего пользования территорий в составе:

11.1. Общее пользование водными объектами.

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

12.0. Общее пользование территорией.

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

12.3. Запас.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: отсутствие хозяйственной деятельности.

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны Ин-1: не установлены.

Условно разрешенные виды использования для зоны Ин-1: не установлены.

Градостроительный регламент для зоны Ин-1: не установлен.

Примечание.

1. Применительно к данной территориальной зоне предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены. Использование земельных участков определяется органами местного самоуправления муниципального образования в соответствии с федеральными законами.

Статья 34. Градостроительные регламенты. Объекты, отнесенные к условно разрешенным видам использования.

1. В настоящей статье приведен перечень объектов, отнесенных настоящими Правилами к условно разрешенным видам использования, основные виды разрешенного использования которых не отражены в ст.ст. 26 - 33 настоящих Правил.

13.2. Ведение садоводства.

Основные виды разрешенного использования недвижимости: осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных с/х культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений.

Глава 7. Положение о регулировании отдельных вопросов землепользования

Статья 35. Порядок устройства ограждений земельных участков

1. Настоящая статья регулирует вопросы устройства ограждений земельных участков, как выделенных в процессе градостроительной подготовки территорий, так и ранее сформированных.

2. Ограждения, проходящие по общей меже двух земельных участков, устраиваются на основании взаимной договорённости между правообладателями таких участков, которая может быть оформлена договором в соответствии с требованиями гражданского законодательства. При этом независимо от форм договорённости необходимо соблюдать условия, изложенные в части 10 настоящей статьи.

3. Ограждения земельных участков, отделяющие их от территорий общего пользования, устраиваются на основании эскиза ограждения, который должен соответствовать требованиям части 4 настоящей статьи и подлежит обязательному согласованию с Администрацией в соответствии с требованиями частей 5-8 настоящей статьи.

4. Эскиз ограждения, отделяющего земельный участок от территории общего пользования, должен включать в себя следующие материалы:

1) схему установки ограждения на участке (ситуационный план), на который наносятся границы земельного участка, место расположения строений на участке, граница территорий общего пользования;

2) графическое изображение фасада ограждения, выполненное в масштабе 1:200 (в одном сантиметре два метра), фрагменты в масштабе 1:50 (в одном сантиметре пятьдесят сантиметров);

3) графическое изображение цветового решения ограждения;

4) отдельные конструктивные узлы, элементы.

5. Для согласования эскиза ограждения лицо, являющееся правообладателем земельного участка, подаёт в Администрацию заявление с просьбой рассмотреть данный эскиз.

6. Администрация имеет право в течение трёх дней отклонить представленные для согласования материалы, в случае, если они недостаточно полно отражают конструктивные и архитектурные решения ограждения.

7. Заявление подлежит обязательной регистрации в день приёмки, о чём заявителю выдаётся расписка. Администрация в течение не более тридцати дней рассматривает эскиз ограждения, после чего выдаёт своё заключение о соответствии, либо несоответствии его эскиза требованиям части 10 настоящей статьи.

8. Согласование эскиза ограждения Администрацией осуществляется без взимания платы.

9. Устройство ограждений земельных участков многоквартирных домов не допускается.

10. Любые ограждения земельных участков должны соответствовать следующим условиям:

1) ограждение должно быть конструктивно надёжным;

2) ограждения, отделяющие земельный участок от территорий общего пользования, должны быть эстетически привлекательными.

11. В случаях, установленных действующим законодательством, применяется иная высота ограждений, чем та, которая установлена в градостроительных регламентах.

Статья 36. Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения

После введения в действие настоящих Правил генеральный план действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 37. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты МО «Город Ахтубинск» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам, за исключением случаев, указанных в части 2 и 3 настоящей статьи.

2. Виды разрешённого использования земельных участков, установленные нормативными актами органов местного самоуправления, и действующие на момент вступления в силу настоящих Правил, являются действительными наравне с установленными в главе 5 настоящих Правил для получения градостроительных планов земельных участков, подготовки проектной документации (в случаях, определённых действующим законодательством), получения разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию.

3. Требования к параметрам использования объектов капитального строительства и земельных участков, установленные в градостроительных планах и архитектурно-планировочных заданиях, утверждённых до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

4. Требования к функциональному назначению территорий, параметрам объектов капитального строительства, земельных участков, установленные в проектах планировки и (или) межевания территорий, разработанных в соответствии с заданиями на проектирование, выданными до утверждения настоящих Правил, являются действительными в том случае, если по указанным проектам в срок до 31 марта 2015г. получены положительные заключения Администрации в соответствии с ч. 4 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон, указанных в статье 18 настоящих Правил;

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, указанными в статье 20 настоящих Правил;

3) имеют параметры, не соответствующие предельным параметрам, установленным применительно к соответствующим зонам.

6. Правовым актом администрации МО «Город Ахтубинск» может быть придан статус несоответствия градостроительным регламентам производственных и иных объектов, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов и (или) функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 38. Ответственность за нарушение настоящих Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Астраханской области.

Глава МО «Город Ахтубинск»

_____ А.А. Нарузбаев

М.П.