

Местная администрация городского поселения Чегем
Чегемского муниципального района
Кабардино-Балкарской Республики

Вторая редакция
по состоянию на 2016 год

НОРМАТИВНЫЙ ПРАВОВОЙ АКТ

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЧЕГЕМ ЧЕГЕМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

(в ред. Решение Совета местного самоуправления г.п. Чегем от 25.02.2019 г. № 120)

ГП Чегем, 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬ- ЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	5
Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	5
Статья 1. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки городского поселения Чегем.....	5
Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах	6
Статья 3. О регулировании землепользования органами местного самоуправления	11
Статья 3.1. Комиссия по землепользованию и застройке городского поселения Чегем.....	13
Статья 4. Об изменении разрешенного использования.....	14
Статья 4.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	15
Статья 4.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	16
Статья 5. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.....	17
Статья 5.1. Проект планировки территории.....	18
Статья 6. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	19
Статья 7. Порядок внесения изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки городского поселения Чегем	22
Статья 7.1. Действие Правил по отношению к Генеральному плану поселения, документации по планировке территории, ранее возникшим правам	25
Статья 7.2. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам	25
Статья 8. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки.....	26
Статья 8.1. Вступление в силу Правил землепользования и застройки г.п. Чегем.....	26
Статья 8.2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	26
Статья 8.3. Особые положения.....	27
Часть II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.	27

	КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ	
Глава 2.	КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЧЕГЕМ	27
Статья 9.	Карты градостроительного зонирования городского поселения Чегем	27
Глава 3.	КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ	28
Статья 10.	Карта охранных зон объектов культурного наследия, санитарно-защитных, водоохраных и иных зон с особыми условиями использования территории городского поселения Чегем.....	28
Часть III.	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	29
Глава 4.	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПАРАМЕТРОВ ИХ СТРОИТЕЛЬНОГО ИЗМЕНЕНИЯ	29
Статья 11.	Состав и виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования городского поселения Чегем	29
Статья 12.	Градостроительные регламенты для жилых зон (Ж)	30
Статья 13.	Градостроительные регламенты для общественно-деловых зон (ОД)	34
Статья 14.	Градостроительные регламенты для производственных зон (П)	37
Статья 15.	Градостроительные регламенты для зон инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ)	40
Статья 16.	Градостроительные регламенты для зон сельскохозяйственного назначения (СХ)	41
Статья 17.	Градостроительные регламенты для зон рекреационного назначения (Р)	42
Статья 18.	Градостроительные регламенты для зон специального назначения (СН)	44
Статья 19.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия	45
Статья 20.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных, водоохраных и иных зон с особыми условиями использования территории	46

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Карта территориального зонирования городского поселения Чегем МАСШТАБА 1:250001 лист
2. Карта территориального зонирования города Чегем МАСШТАБА 1:50001 лист
3. Карта зон с особыми условиями использования территорий городского поселения Чегем МАСШТАБА 1:250001 лист

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки (далее также – Правила землепользования и застройки, Правила) городского поселения Чегем Чегемского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики (далее также – городского поселения Чегем) являются нормативным правовым актом городского поселения Чегем, разработанным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Кабардино-Балкарской Республики, Уставом городского поселения Чегем. Генеральным планом городского поселения Чегем, иными нормативными правовыми актами городского поселения Чегем, а также с учетом положений нормативных документов, определяющих основные направления социально-экономического и территориального развития городского поселения Чегем, охраны и использования окружающей среды и природных ресурсов.

Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

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

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки городского поселения Чегем.

1. Правила землепользования и застройки городского поселения Чегем определяют компетенцию органов местного самоуправления и должностных лиц городского поселения Чегем в сфере землепользования и застройки, устанавливают права и обязанности участников отношений по использованию земельных участков, по осуществлению застройки территории сельского поселения, порядок предоставления земельных участков юридическим и физическим лицам, порядок изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

2. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации вводят в городском поселении Чегем систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

3. Целями Правил являются:

- создание условий для устойчивого развития территории поселения и сохранения окружающей среды;
- создание условий для планировки территории поселения;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

4. Настоящие Правила регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления городского поселения Чегем, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- организацию и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- разработку, согласование и утверждение проектной документации;
- выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;
- подготовку документации по планировке территории;
- внесение изменений в настоящие Правила.

5. Настоящие Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, также должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории городского поселения Чегем.

Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах.

Для целей настоящих Правил используются следующие основные понятия:

Акт выбора земельного участка – технический документ о предварительном согласовании государственными органами контроля и надзора, органами местного самоуправления и другими организациями места размещения проектируемого объекта на земельном участке с учетом градостроительных, инженерно-геологических, экологических и других факторов в соответствии с определенными параметрами и функциональным назначением.

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

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

Блокированный жилой дом – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд).

Водоохранная зона - территория, которая примыкает к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

Временное сооружение (объект) – отдельное нежилое здание, строение или сооружение, установка которого не требует производства земляных и строительно-монтажных работ и при перемещении которого не причиняется несоразмерный его назначению ущерб, а также специально возводимое или приспособляемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства строительно-монтажных работ и обслуживания, занятых на производстве работников.

Высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания или до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к

соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

Генеральный план поселения – основной документ, регламентирующий территориальное и градостроительное планирование развития территории сельского поселения.

Градостроительное зонирование – зонирование территории поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

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

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

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

Дополнительные градостроительные регламенты – дополнительные требования и ограничения деятельности на земельных участках по отношению к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и параметрам разрешенного строительства, установленные настоящими Правилами с позиций охраны природной и историко-культурной среды.

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

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

Земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами.

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.

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

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

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

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

Капитальный ремонт объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

Коэффициент застройки (КЗ)- отношение территории земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах).

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

Коэффициент плотности застройки - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

Красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее линейные объекты).

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

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

Многоквартирный жилой дом - жилой дом, квартиры которого (две и более) имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок.

Малоэтажная жилая застройка - жилая застройка этажностью от 2 до 3 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком.

Многоэтажная жилая застройка - жилая застройка многоквартирными зданиями высотой до 35 метров.

Населенный пункт - часть территории поселения, имеющая сосредоточенную застройку в пределах границ, установленных в соответствии с действующим законодательством, и предназначенная для постоянного или преимущественного проживания и жизнедеятельности населения.

Обладатели сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитутом).

Отступления от Правил - санкционированное в установленном настоящими Правилами порядке уполномоченными органами местного самоуправления и согласованное с надзорными органами отступление от параметров и видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для конкретного земельного участка (объекта).

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

Объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более трех, предназначенные для проживания одной семьи.

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

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Прибрежная защитная полоса - часть водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

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

Процент застройки участка - отношение площади земельного участка, которая может быть занята зданиями, ко всей площади участка (в процентах).

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

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

Разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и

дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

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

Резервирование земельных участков – ограничение прав собственников, владельцев и пользователей этих земельных участков в целях последующего их изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд.

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

Санитарно-защитная зона - территория между границами промышленной площадки и территорией жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта с обязательным обозначением границ специальными информационными знаками.

Собственники земельных участков - лица, имеющие земельные участки в собственности.

Среднеэтажная жилая застройка - жилая застройка многоквартирными зданиями этажностью до 5 этажей.

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

Строение и сооружения вспомогательного использования - любые постройки, за исключением основного здания, которые предназначены для обслуживания основного здания либо имеют вспомогательный характер(в том числе дворовые сооружения, бани, сараи, навесы и другие).

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

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

Территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные скверы, бульвары).

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

Технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к

объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

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

Целевое назначение земельных участков – назначение земельных участков и иных объектов недвижимости, определяемое их принадлежностью к одной из категорий земель, установленных в соответствии с земельным законодательством правовыми актами территориального планирования Российской Федерации, настоящими Правилами, а также принадлежностью к целевым функциональным зонам, установленным генеральным планом поселения.

Формирование земельного участка - индивидуализация земельного участка посредством определения:

- 1) его границ (документально и на местности);
- 2) разрешенного 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.

Статья 3. О регулировании землепользования органами местного самоуправления.

1. К полномочиям Совета местного самоуправления городского поселения Чегем в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение Генерального плана городского поселения Чегем, а также внесение изменений в генеральный план поселения;
- утверждение Правил землепользования и застройки городского поселения Чегем, внесение изменений и (или) дополнений в них;
- утверждение порядка подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании предложений органов местного самоуправления поселения;
- принятие концепций и программ развития городского поселения, нормативных правовых актов в области регулирования градостроительных и земельно-имущественных отношений;
- назначение местных референдумов по вопросам территориального развития сельского поселения;
- установление земельного налога;
- установление ставок арендной платы за земли городского поселения Чегем;
- принятие решений об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- назначение публичных слушаний, собраний граждан, определение порядка организации и проведения публичных слушаний;
- утверждение соглашений о передаче полномочий по решению вопросов местного значения, заключенных с органами местного самоуправления Чегемского муниципального района;
- регулирование земельных и градостроительных отношений в пределах полномочий, предоставленных законодательством Российской Федерации и Кабардино-Балкарской Республики;
- иные полномочия, отнесенные к компетенции представительного органа Уставом поселения, в соответствии с Федеральным законодательством и законодательством Кабардино-Балкарской Республики.

По указанным вопросам Совет местного самоуправления поселения принимает решения.

2. К полномочиям Главы местной администрации городского поселения Чегем относятся:

- принятие решения о подготовке проекта генерального плана поселения, а также о подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план поселения;
- утверждение плана реализации генерального плана поселения;
- принятие решения о разработке проекта Правил землепользования и застройки поселения;
- утверждение состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта Генерального плана поселения и Правил землепользования и застройки поселения;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;
- принятие решений о развитии застроенных территорий;
- иные полномочия в соответствии с действующим законодательством и Уставом поселения.

По указанным вопросам принимаются постановления администрации поселения.

3. К полномочиям местной Администрации городского поселения Чегем относятся:

- осуществляет полномочия собственника в отношении муниципального имущества в соответствии с требованиями действующего законодательства;
- осуществляет резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- осуществляет в установленном порядке перевод земель (за исключением земель сельскохозяйственного назначения), находящихся в муниципальной собственности, из одной категории в другую в пределах своих полномочий;
- осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
- осуществляет разработку и реализацию местных программ использования и охраны земель;
- осуществляет муниципальный контроль за использованием земель поселения;
- осуществляет подготовку проекта Генерального плана поселения, а также подготовку предложений о внесении изменений в Генеральный план поселения;
- реализует генеральный план поселения;
- разрабатывает проект Правил землепользования и застройки поселения;
- разрабатывает и утверждает местные нормативы градостроительного проектирования;
- обеспечивает подготовку документации по планировке территории;
- осуществляет формирование земельных участков;
- осуществляет выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;
- осуществляет согласование в случаях, предусмотренных законодательством, проектной документации по объектам жилищно-гражданского, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройству территории поселения;
- принимает в установленном порядке решения о переводе жилых помещений в нежилые и нежилых помещений в жилые;
- согласовывает переустройство и перепланировку жилых помещений;
- осуществляет иные полномочия, отнесенные к компетенции Администрации Уставом городского поселения Чегем.

По указанным вопросам издаются постановления или распоряжения администрации поселения.

Статья 3.1. Комиссия по землепользованию и застройке на территории городского поселения Чегем.

1. Комиссия по землепользованию и застройке на территории городского поселения Чегем (далее также – Комиссия по землепользованию и застройке, Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом при Администрации городского поселения Чегем, созданным для подготовки решения вопросов в области землепользования и застройки на территории городского поселения.

2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Кабардино-Балкарской Республики, органов местного самоуправления Чегемского муниципального района, городского поселения Чегем.

3. Основными задачами Комиссии являются:

- создание условий для устойчивого развития территории городского поселения Чегем на основании документов градостроительного проектирования;
- создание условий для планировки территории городского поселения Чегем;
- реализация положений Правил землепользования и застройки;
- обеспечение условий для участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности, обеспечение свободы такого участия.

4. Состав комиссии утверждается постановлением администрации городского поселения Чегем. В состав комиссии могут входить члены Комиссии по архитектуре, строительству, ЖКХ, благоустройству Совета местного самоуправления.

5. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в порядке публичных слушаний.

6. Необходимость и периодичность проведения заседаний комиссии определяются председателем комиссии и обуславливаются сроками согласования отдельных документов и решений в области землепользования и застройки.

7. В компетенции Комиссии по землепользованию и застройке находятся:

- рассмотрение заявлений на предоставление земельных участков для строительства и размещения различных объектов, зданий, сооружений на территории городского поселения Чегем;

- рассмотрение заявлений на изменение видов разрешенного использования существующих объектов земельных участков и объектов капитального строительства,

- рассмотрение предложений на предоставление условно разрешенного вида использования земельных участков или объектов капитального строительства;

- подготовка рекомендаций Главе городского поселения Чегем по результатам публичных слушаний, рекомендаций о предоставлении специальных согласований, рекомендаций по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений администрации поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки;

- подготовка предложений о внесении изменений и (или) дополнений в настоящие Правила, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- рассмотрение вопросов, связанных с резервированием земельных участков для муниципальных нужд;

- рассмотрение иных вопросов в области землепользования и застройки.

8. Комиссия имеет право:

- запрашивать и получать необходимую информацию и документы по вопросам, входящим в компетенцию Комиссии;
- приглашать на заседания Комиссии лиц, чьи интересы затрагивает планируемая градостроительная деятельность.

9. Заседания комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя.

10. Комиссия правомочна принимать решения, если на ее заседании присутствует не менее двух третей членов комиссии.

11. Решение Комиссии принимается большинством голосов присутствующих на заседании членов Комиссии. В случае равенства голосов решающим является голос председательствующего.

12. Решение Комиссии оформляется протоколом, который подписывают все присутствующие на заседании члены комиссии.

13. Решения Комиссии учитываются при подготовке проектов правовых актов органов местного самоуправления городского поселения Чегем.

Статья 4. Об изменении видов разрешенного использования

1. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

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

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

1) основные виды разрешенного использования, которые при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия их – строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

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

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

3. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Виды использования, не предусмотренные настоящими Правилами, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

4. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

5. 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.

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

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 52 настоящих Правил.

8. Использование инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций, в пределах отдельных земельных участков (объектов электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.) является разрешенным при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

9. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 4.1 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

5) иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в пункте 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

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

Статья 4.2 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

1. В случаях, если строительные намерения владельца земельного участка не соответствуют основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, он подает заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке на территории городского поселения Чегем.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 4 настоящих Правил.

3. В целях соблюдения прав 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. Комиссия по землепользованию и застройке направляет сообщения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний лица, ответственные за их проведение, осуществляют подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляют их, не позднее следующего дня после подготовки, Главе городского поселения Чегем.

6. На основании указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций Глава поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Решение оформляется постановлением Администрации городского поселения Чегем. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

Статья 5. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о

градостроительной деятельности Кабардино-Балкарской Республики, настоящими Правилами.

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

- проектов планировки как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. Решения о разработке тех или иных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются Администрацией городского поселения Чегем с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проект планировки территории разрабатывается в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
- границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проект планировки территории с проектами межевания территорий в их составе разрабатывается в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 пункта 3 настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

- границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;
- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

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

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

4. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 5.1. Проект планировки территории.

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

2. Планировочная структура включает в себя следующие элементы:

1) населенный пункт. Территория населенного пункта определяется чертой (границей) населенного пункта;

2) планировочный квартал - включает территории, ограниченные жилыми улицами и другими обоснованными границами. Планировочный квартал – основной модульный элемент планировочного зонирования.

3) сформированный земельный участок.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

2) положения о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

4. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Статья 6. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания - форма реализации прав жителей городского поселения Чегем на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления поселения посредством проведения собрания для публичного обсуждения проектов нормативных правовых актов поселения и других общественно значимых вопросов.

Публичные слушания проводятся по инициативе населения, Совета местного самоуправления городского поселения Чегем, Главы городского поселения Чегем.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту Генерального плана городского поселения Чегем, в том числе по внесению в него изменений, с участием жителей поселения проводятся в обязательном порядке.

Кроме того, на публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- проекты Правил землепользования и застройки и проекты внесения изменений и (или) дополнений в Правила;
- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
- 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;
- изменение градостроительных регламентов зон и изменения в зонировании;
- вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки;
- установление (прекращение) публичных сервитутов.

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в городском поселении Чегем.

4. Заинтересованные лица вправе письменно представить в Комиссию по архитектуре, строительству, ЖКХ и благоустройству (далее также – Комиссия по землепользованию и застройке, Комиссия) Совета местного самоуправления (в дальнейшем Совет) или Администрацию городского поселения Чегем, ответственные за проведение публичных слушаний, свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в повестку дня публичных слушаний. На основании предложений и замечаний, поступивших не позднее, чем за 7 дней до даты проведения публичных слушаний, постоянной Комиссией Совета или Администрацией городского поселения Чегем, ответственных за проведение публичных слушаний, осуществляется рассмотрение поступивших предложений и замечаний и подготовка проекта рекомендаций публичных слушаний

Предложения и замечания, поступившие после указанного срока и во время проведения публичных слушаний, включаются в протокол публичных слушаний и учитываются при подготовке рекомендаций (заключений о результатах) публичных слушаний.

5. Непосредственно перед началом публичных слушаний производится регистрация жителей городского поселения Чегем - участников публичных слушаний.

6. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

7. В ходе публичных слушаний секретарем публичных слушаний ведется протокол публичных слушаний, который содержит следующие сведения:

- дата, время, место проведения публичных слушаний;
- присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);
- повестка дня публичных слушаний;
- состав демонстрационных материалов (в том числе графических);
- мнения, комментарии, замечания и предложения, поступившие по каждому вопросу;
- письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Комиссию Совета или Администрацию городского поселения Чегем до проведения публичных слушаний;
- результаты голосования по каждому вопросу.

8. Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре.

При предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах: один экземпляр хранится в Администрации городского поселения Чегем, другой выдается застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются и заверяются председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим и секретарем.

9. Особенности проведения публичных слушаний по проекту Генерального плана городского поселения Чегем, проекту Правил землепользования и застройки городского поселения Чегем, проектам внесения изменений и (или) дополнений в них.

9.1. При внесении изменений в генеральный план публичные слушания проводятся в городе, а также в населенных пунктах, имеющих общую границу с городским поселением Чегем.

9.2. В целях доведения до населения информации о содержании проекта генерального плана администрация поселения в обязательном порядке организует экспозиции демонстрационных материалов проекта генерального плана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта генерального плана на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, а также размещение информации на соответствующих сайтах.

Экспозиция организуется не позднее, чем через 7 дней с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

9.3. Срок проведения публичных слушаний по проекту Генерального плана поселения (проекту внесения изменений в Генеральный план поселения) с момента оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования

заклучения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более двух месяцев.

9.4. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки (проекту внесения изменений и (или) дополнений в Правила) составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

9.5. По результатам проведения публичных слушаний лицами, ответственными за проведение публичных слушаний готовится заключение, которое подлежит опубликованию в официальном публикаторе нормативных правовых актов органов местного самоуправления городского поселения Чегем.

9.6. Заключение о результатах публичных слушаний содержит следующие сведения:

- дата, время, место составления заключения;
- повестка дня публичных слушаний;
- указание на опубликование (обнародование) решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;
- перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию Совета или Администрацию городского поселения Чегем;
- указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;
- срок проведения экспозиции;
- день (дни), время, место проведения публичных слушаний;
- результаты голосования по вопросам повестки дня публичных слушаний;
- общие выводы публичных слушаний.

9.7. Глава поселения с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

1) о согласии с проектом генерального плана и направлении его в Совет поселения;

2) об отклонении проекта генерального плана и о направлении его на доработку.

10. Особенности проведения публичных слушаний по отдельным вопросам градостроительной деятельности.

10.1. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) 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 или отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов 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.

При этом, лица, ответственные за проведение публичных слушаний, направляют извещения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Указанные извещения направляются в срок не позднее, чем через пятнадцать дней со дня принятия решения о проведении публичных слушаний.

10.2. Публичные слушания по проекту планировки территории и (или) проекту

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

10.3. Публичные слушания по внесению изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки городского поселения Чегем в связи с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

При этом лица, ответственные за проведение публичных слушаний, направляют извещения о проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства; правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Указанные извещения направляются в срок не позднее, чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой поселения решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки.

11. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления городского поселения Чегем.

12. Финансирование организации и проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением, случаев проведения публичных слушаний по вопросам:

- предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В данном случае расходы несет застройщик (заявитель);

- установления (прекращения) публичного сервитута. Расходы несет инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

Статья 7. О внесении изменений в Правила землепользования и застройки.

1. Внесение изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки городского поселения Чегем утверждается решением Совета местного самоуправления городского поселения Чегем.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений и (или) дополнений в Правила являются:

- 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;

- поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении

нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории;

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

- несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

- несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

- установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения.

(в ред. Решение Совета местного самоуправления г.п. Чегем от 25.02.2019 г. № 120)

3. Предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки направляются в местную администрацию городского поселения Чегем:

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

2) органами исполнительной власти Кабардино-Балкарской Республики в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления Чегемского муниципального района и городского поселения Чегем в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения, а также если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории сельского поселения;

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

4. Постановлением местной администрации городского поселения Чегем утверждается состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению проекта изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки (далее – комиссия по рассмотрению проекта).

5. Комиссия по рассмотрению проекта в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений и (или) дополнений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе местной администрации городского поселения.

6. Глава местной администрации городского поселения Чегем с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии по рассмотрению проекта, в течение тридцати дней принимает постановление о подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию постановления заявителям.

Постановление о подготовке проекта изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки принимается местной администрацией городского поселения Чегем с установлением порядка и сроков проведения работ по подготовке указанного проекта, срока представления проекта, иных положений, касающихся организации работ над проектом изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки.

7. Местная администрация городского поселения Чегем в течение десяти дней, со дня принятия, постановления о подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила обеспечивает опубликование (обнародование) сообщения о принятии такого решения в установленном порядке.

В сообщении указываются:

1) состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила;

2) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила;

3) порядок направления в комиссию по рассмотрению проекта предложений заинтересованных лиц;

4) иные вопросы организации работ.

8. Администрация городского поселения Чегем осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования субъекта Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации.

(в ред. Решение Совета местного самоуправления г.п. Чегем от 25.02.2019 г. № 120)

9. По результатам проверки местная администрация городского поселения Чегем направляет проект о внесении изменений и (или) дополнений в Правила Главе Местной администрации городского поселения или в случае обнаружения его несоответствия указанным требованиям и документам - в комиссию по рассмотрению проекта на доработку.

10. Глава Местной администрации городского поселения Чегем при получении проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту в срок не позднее, чем через десять дней со дня получения проекта.

11. Публичные слушания по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки проводятся в порядке, установленном Положением о публичных слушаниях и Уставом городского поселения Чегем с учетом особенностей, предусмотренных градостроительным законодательством и настоящими Правилами.

12. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила комиссия по рассмотрению проекта обеспечивает уточнение проекта с учетом результатов публичных слушаний и представляет уточненный проект Главе местной администрации городского поселения Чегем. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила

землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. Глава местной администрации городского поселения Чегем в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила и указанных в пункте 12 настоящей статьи приложений принимает решение о направлении проекта в Совет местного самоуправления поселения городского поселения Чегем или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления проекта.

14. Совет местного самоуправления городского поселения Чегем по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки принимает одно из следующих решений:

- об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки городского поселения Чегем;

- о направлении проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки городского поселения Чегем на доработку в местную Администрацию городского поселения Чегем.

15. Изменения и (или) дополнения в Правила землепользования и застройки городского поселения Чегем подлежат опубликованию в порядке, установленном решением Совета местного самоуправления городского поселения Чегем.

16. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки городского поселения Чегем в судебном порядке.

16.1. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 настоящего Кодекса, не допускается внесение в правила землепользования и застройки изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 настоящего Кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

(в ред. Решение Совета местного самоуправления г.п. Чегем от 25.02.2019 г. № 120)

17. Настоящая статья не применяется:

1) при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок;

2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством Кабардино-Балкарской Республики и Уставом городского поселения Чегем при внесении не принципиальных изменений.

Статья 7.1. Действие Правил по отношению к Генеральному плану поселения, документации по планировке территории, ранее возникшим правам.

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана городского поселения Чегем и не должны ему противоречить.

2. Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также изменений в указанные документы (документацию).

3. Нормативные и индивидуальные правовые акты городского поселения Чегем в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей им.

4. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

5. Объекты недвижимости, существующие 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:

- имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

- имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно настоящим Правилам;

- имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

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

7. Постановлением администрации городского поселения Чегем отдельные объекты недвижимости могут быть признаны не соответствующими градостроительному регламенту в случае, если санитарно-защитные зоны указанных объектов распространяются за пределы территориальной зоны расположения объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование указанных объектов наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, т.е. значительно снижает их стоимость.

Статья 7.2. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.

1. Объекты недвижимости, указанные в статье 13 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими градостроительным регламентам после внесения изменений и (или) дополнений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид (виды) использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются, ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

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

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

Статья 8. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательства Российской Федерации и законодательства Кабардино-Балкарской Республики.

Статья 8.1. Вступление в силу Правил землепользования и застройки городского поселения Чегем.

Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их утверждения и официального опубликования

Статья 8.2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.

1. Настоящие Правила, градостроительная документация о градостроительном планировании развития территории городского поселения Чегем, градостроительная документация о застройке территории поселения являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация городского поселения Чегем обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путем:

- публикации Правил в официальном публикаторе нормативных правовых актов органов местного самоуправления городского поселения Чегем;
- создания условий для ознакомления с Правилами и градостроительной документацией в администрации поселения;

- обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Предоставление выписок и изготовление копий осуществляется на платной основе.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки городского поселения Чегем в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Кабардино-Балкарской

Республики, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Чегемского муниципального района и городского поселения Чегем.

Статья 8.3. Особые положения.

1. До разграничения государственной собственности на землю или принятия соответствующего Федерального закона распоряжение земельными участками на территории городского поселения Чегем производится органами местного самоуправления Чегемского муниципального района или в соответствии с компетенцией Администрации администрацией городского поселения Чегем.

2. Отдельные полномочия по решению вопросов местного значения городского поселения Чегем в области градостроительства и земельных отношений по Соглашению между городским поселением Чегем и Чегемским муниципальным районом могут быть переданы органам местного самоуправления Чегемского муниципального района.

3. Любые действия и бездействие органов и должностных лиц местного самоуправления городского поселения Чегем в сфере землепользования и застройки могут быть обжалованы в суде.

Часть II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Глава 2. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЧЕГЕМ

Статья 9. Карты градостроительного зонирования городского поселения Чегем.

1. Карты градостроительного зонирования городского поселения Чегем являются неотъемлемой частью настоящих Правил (приложения 1,2)*.

2. На картах градостроительного зонирования городского поселения Чегем выделены следующие основные виды территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации:

- жилые зоны;
- общественно-деловые зоны;
- производственные зоны;
- зоны инженерной и транспортной инфраструктуры;
- зоны сельскохозяйственного использования;
- рекреационные зоны;
- зоны специального назначения.

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

В случаях, когда в пределах элементов планировочной структуры не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно ко всей территории планировочных элементов или их частей при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил) производятся с учетом установленных границ территориальных зон, либо могут являться основанием для

внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон на основании утвержденной документации по планировке территорий.

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

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования городского поселения Чегем по:

- осевым линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам или осям полос отвода для коммуникаций;

- административным границам городского поселения Чегем;

- естественным границам природных объектов;

- границам территорий объектов культурного наследия;

- иным границам.

*Оригиналы карт градостроительного зонирования городского поселения Чегем (с указанием масштаба) находятся в Администрации городского поселения Чегем, доступны для ознакомления заинтересованным лицам в установленном порядке.

Глава 3. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Статья 10. Карта охранных зон объектов культурного наследия, санитарно-защитных, водоохранных и иных зон с особыми условиями использования территории городского поселения Чегем.

1. Карта охранных зон объектов культурного наследия, санитарно-защитных, водоохранных и иных зон с особыми условиями использования территории является неотъемлемой частью настоящих Правил (приложение 3)*.

2. До введения в действие настоящих правил документов регулирующих использования недвижимости с позиции охраны объектов культурного наследия на территории городского поселения Чегем наряду с Федеральными законодательными актами являлся закон Кабардино-Балкарской Республики «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Кабардино-Балкарской Республики» от 10 апреля- 2003 года №39-РЗ, и применяются к:

а) зонам охраны объектов культурного наследия – земельным участкам или их частям, на которых расположены объекты недвижимости, включенные в реестр объектов культурного наследия;

б) территориям, граничащим с зонами охраны объектов культурного наследия – земельным участкам, на которых располагаются объекты недвижимости, не являющиеся объектами культурного наследия.

3. На карте зон с особыми условиями использования территорий отражены:

Памятник архитектуры:

Мечеть (Постановление Правительства КБР от 03.05.1998 г. № 188).

Памятник истории:

Памятник советским войнам, погибшим при освобождении с. Чегем первый в 1943г.(Постановление Совета Министров КБ АССР от 16.06.1971г.№276).

Памятник искусства:

Памятник В.И.Ленину, авторы Х. Крымшамхалов и З. Озов (Постановление Совета Министров КБ АССР от 16.06.1971г.№276).

4. В целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения на указанной карте отображаются

установленные в соответствии с федеральными законами зоны, для которых установлены дополнительные ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства. Изложение указанных ограничений содержится в статье 75 настоящих Правил.

5. На указанной карте отображены санитарно-защитные зоны предприятий, определенные проектами а также в соответствии с размерами, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

На указанной карте отображены также водоохранные зоны рек, озер и иных водоемов:

1) включенных в государственный реестр водных объектов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации;

2) размеры, которых определены статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации.

* Оригинал указанной карты (с указанием масштаба) находится в Администрации городского поселения Чегем доступны для ознакомления заинтересованным лицам в установленном порядке.

Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПАРАМЕТРОВ ИХ СТРОИТЕЛЬНОГО ИЗМЕНЕНИЯ

Статья 11. Состав и виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования городского поселения Чегем.

На карте градостроительного зонирования городского поселения Чегем выделены следующие территориальные зоны:

Состав территориальных зон		Виды территориальных зон	
1	2	3	4
<i>Код</i>	<i>Наименование</i>	<i>Код</i>	<i>Наименование</i>
Ж	Жилые зоны	Ж1	Зоны застройки индивидуальными жилыми домами
		Ж2	Зоны застройки малоэтажными жилыми домами
		Ж3	Зоны перспективной застройки индивидуальными жилыми домами
		Ж4	Зоны перспективной застройки малоэтажными жилыми домами, жилыми домами коттеджного типа
ОД	Общественно-деловые зоны	ОД1	Зона административно-делового назначения
		ОД2	Зона учебно-образовательного назначения
		ОД3	Зоны здравоохранения

		ОД4	Зоны культурно-досугового назначения
		ОД5	Зоны торгового назначения
П	Производственные зоны	П1	Зоны производственного назначения
		П2	Зоны коммунально-складского назначения
ИТ	Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры	ИТ1	Зоны энергообеспечения
		ИТ2	Зоны водоснабжения
		ИТ3	Зоны транспортной инфраструктуры
СХ	Зоны сельскохозяйственного использования	СХ1	Зоны сельскохозяйственных угодий
		СХ2	Зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения
Р	Зоны рекреационного назначения	Р1	Зоны природных территорий
		Р2	Зоны, предназначенные для отдыха, туризма, физической культуры и спорта
		Р3	Зона охраны памятников
СН	Зоны специального назначения	СН1	Зоны, занятые кладбищами
		СН2	Зоны складирования и захоронения отходов
		СН3	Зоны, занятые скотомогильниками

Статья 12. Градостроительные регламенты для жилых зон (Ж).

Зоны жилой застройки выделены для обеспечения правовых условий формирования кварталов поселений комфортного жилья со средней и низкой плотностью застройки посредством преимущественного размещения отдельно стоящих односемейных домов, блокированных двухсемейных и блокированных многосемейных домов и соблюдая нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости и параметров разрешенного строительства.

Ж1 - зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона индивидуальной жилой застройки предназначена для проживания в отдельно стоящих жилых домах с приусадебными земельными участками с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие односемейные или двухсемейные дома;

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью.

Условно разрешенные виды использования:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- начальные и средние общеобразовательные школы;
- магазины товаров первой необходимости;
 - мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (изделия народных промыслов);
- временные сооружения торговли;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением -времени работы;
 - дома приема гостей (домашние-гостиницы), мини-гостиницы;
 - площадки для выгула собак;
 - парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования 2-5 машиноместа;
 - гостевые парковки из расчета 1 машиноместо на 1 участок;
 - сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры;
 - антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
 - парки, скверы, бульвары;
 - мотель;
 - АЗС, АГЗС.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие или встроенные в дома гаражи или открытые автостоянки (2 машинно-места на индивидуальный земельный участок);
 - гостевые жилые дома;
 - хозяйственные постройки, строения для содержания домашнего скота и птицы;
 - сады, огороды, теплицы, оранжереи, личное подсобное хозяйство;
 - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, колодцы;
 - индивидуальные бани, надворные туалеты;
 - противопожарные водоемы, резервуары;
 - площадки для сбора мусора.

Параметры:

1. Минимальный размер участка для жилого дома усадебного типа – 600 кв.м, включая площадь застройки, Коэффициент использования территории: для жилых домов усадебного типа - не более 0,67;
2. Минимальный размер участка на одну жилую единицу коттеджной застройки 1-2 этажей 400 кв.м, Коэффициент использования территории: не более 0,7;
3. Минимальный размер участка на 1-ну жилую единицу коттеджной застройки до 3 этажей – 400 кв.м, Коэффициент использования территории: не более 0,94;
4. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки;
5. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:
 - 5.1. От границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м;

5.2. 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», Приложение 1.

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
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. Высота зданий.
 - 3.1. Для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания.
 - 3.2 Высота здания от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 9,6 м; до конька скатной кровли - не более 13,6 м.
 - 3.3. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.
 - 3.4. Исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.
4. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
5. 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. Высота не более 1.8 м.

Ж2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Зона малоэтажной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования многоквартирных жилых домов этажностью не выше трех этажей.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома секционного типа не выше трех этажей;
- аптеки;
- отдельно стоящие магазины;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы начального и среднего образования;
- многопрофильные учреждения дополнительного образования;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спортивные площадки;
- аллеи, скверы.

Условно разрешенные виды использования:

- среднеэтажные многоквартирные жилые дома не выше четырех этажей без приквартирных участков;
- одноквартирные блокированные двухквартирные жилые дома не выше трех этажей с приквартирными участками;
- офисы, конторы;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения;
- временные сооружения для мелкорозничной торговли (прилавки, киоски);
- парикмахерские, бани;
- интернаты для престарелых, приюты, дома ребенка;

- объекты бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники и иные объекты обслуживания);
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- гостиницы;
- магазины специализированные;
- учреждения специального и профессионального образования без лабораторных и учебно-производственных корпусов;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- площадки для выгула собак.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- магазины товаров первой необходимости;
- открытые стоянки для временного хранения транспортных средств (гостевые и открытые);
- скверы, аллеи.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного использования зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами представлены ниже.

Параметры:

1. Минимальная площадь участка отдельно стоящего дома – 600 кв.м (включая площадь застройки).
2. Минимальная площадь участка на одну семью блокированного жилого дома – 75,2 кв.м, включая площадь застройки, без площади застройки – 30 кв.м.
3. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – из расчета 19,3 кв.м на 1 человека.
4. Минимальные расстояния от границ земельных участков до строений, а также между строениями:
 - 4.1. между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки;
 - 4.2. от границ соседнего участка до: основного строения – 3 м; хозяйственных и прочих строений – 1 м; открытой стоянки – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м;
 - 4.3. 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» Приложение 7.

Примечания:

1. Требования п. 4 относятся к земельным участкам отдельно стоящих и блокированных домов.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
3. Коэффициент использования территории: не более 0,94.
4. Высота зданий:
 - 4.1. для всех основных строений количество надземных этажей – до трех с возможным использованием (дополнительного) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 11,6 м; до конька скатной кровли – не более 16 м;

4.2. для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 11,6 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;

4.3. как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.

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.

6. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

7. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные владения: расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных построек 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.

ЖЗ – зоны перспективной застройки индивидуальными жилыми домами.

Зоны перспективной индивидуальной жилой застройки предназначены для развития и формирования кварталов комфортабельного жилья с низкой плотностью застройки с размещением многоквартирных или блокированных двухквартирных жилых домов не выше одного этажа.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также их параметры аналогичны зоне Ж1.

Ж4 – зона перспективной застройки малоэтажными жилыми домами, жилыми домами коттеджного типа.

Зоны перспективной застройки малоэтажными жилыми домами, жилыми домами коттеджного типа предназначены для развития и формирования кварталов комфортного жилья с размещением многоквартирных или более квартир этажностью не выше трех этажей с приквартирными участками или без таковых.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и их предельные параметры аналогичны зоне Ж2.

Статья 13. Градостроительные регламенты для общественно-деловых зон (ОД).

К общественно-деловым зонам относятся участки территории, используемые и предназначенные для размещения зданий и сооружений общественно-делового назначения – административных зданий, офисов, объектов коммерческой деятельности, торговли, культуры, здравоохранения, общественного питания, бытового обслуживания, а также образовательных учреждений среднего и высшего профессионального образования, центров деловой, финансовой и общественной активности, культовых и иных зданий.

ОД1 – зона административно-делового назначения.

Основные виды разрешенного использования:

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, компаний;
- общественные организации;
- объекты делового, финансового назначения;
- банки, отделения банков, страховые компании;
- адвокатские конторы, юридические консультации, нотариальные конторы и др.;
- отделения и пункты милиции;
- отделения связи, почтовые отделения;
- гостиницы, мотели, гостевые дома, центры обслуживания туристов, туристические агентства.

Условно разрешенные виды использования:

- индивидуальная усадебная застройка с приусадебными участками (отдельно стоящие и сблокированные жилые дома);
- общежития;
- учреждения среднего профессионального образования, учебные центры;
- больницы, профилактории, станции скорой помощи, ветлечебницы;
- хосписы, интернаты для престарелых и инвалидов;
- бассейны, спортивные площадки;
- коммерческие мастерские, мелкое производство (экологически чистое или V класса вредности);
- объекты розничной торговли «с колес»;
- бани, сауны;
- автозаправочные станции, авторемонтные и сервисные мастерские;
- вышки сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- общественные туалеты;
- братские захоронения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- подземные и встроенные в здания гаражи, автостоянки и парковки перед объектами административно-деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- скверы и участки зеленых насаждений;
- АТС, локальные (в т.ч. встроенные) тепловые котельные малой мощности, объекты инженерной инфраструктуры (КНС, ТП и др.).

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Требования к параметрам здания, сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения».

ОД2 – зоны учебно-образовательного назначения.**Основные виды разрешенного использования:**

- объекты образования;
- дошкольные учреждения.

Условно разрешенные виды использования:

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- открытые автостоянки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- учебные полигоны, хозяйственные участки;
- зеленые насаждения;
- общественные туалеты.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Требования к параметрам здания, сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения».

ОДЗ – зоны здравоохранения.

Основные виды разрешенного использования:

- больницы, поликлиники;
- пункты оказания первой медицинской помощи, медицинские кабинеты;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- аптеки;
- учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав и благополучия человека (кроме противочумных и дезинфекционных центров (станций)).

Условно разрешенные виды использования:

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 100 кв.м;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования.

ОД4 – зоны культурно-досугового назначения.

Основные виды разрешенного использования:

- библиотеки;
- дома культуры, клубы;
- религиозно-культурные объекты;
- музеи, выставочные залы, художественные салоны;
- зрелищные комплексы многоцелевого назначения;
- мечети.

Условно разрешенные виды использования:

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- открытые автостоянки;
- братские захоронения;
- общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты по оказанию ритуальных услуг;
- предприятия по изготовлению памятников;
- подземные и встроенные в здание гаражи;
- размещение хозяйственных построек;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- элементы благоустройства;
- малые архитектурные формы;
- зеленые насаждения.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Требования к параметрам здания, сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения».

ОД5 – зоны торгового назначения.

Основные виды разрешенного использования:

- магазины, торговые комплексы, открытые и закрытые мини-рынки, киоски и временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, выставки товаров;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, бары, рестораны).

Условно разрешенные виды использования:

- временные объекты торговли;
- рынки открытые и закрытые оптовой торговли;
- ярмарочные площади;
- зоны аттракционов;
- общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки;
- площадки гостевых автостоянок при зданиях;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- размещение элементов благоустройства вертикальной планировки (открытые лестницы, пожарные стены, декоративные пешеходные мостики и т.п.);
- малые архитектурные формы.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Требования к параметрам здания, сооружений и границам земельных участков определяются в соответствии с:

- СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения».

Статья 14. Градостроительные регламенты для производственных зон (П).

Производственные зоны выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется производственная деятельность с различными нормативными воздействиями на окружающую среду, и территорий для размещения коммунальных и складских объектов.

П1 – зоны производственного назначения предприятий III-V классов вредности (санитарные зоны до 300-50 м).

Зона предприятий V класса вредности (санитарно-защитная зона 50 м)

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия V класса вредности;
- объекты складского назначения различного профиля;
- базы для хранения продукции и материалов;
- предприятия жилищно-коммунального хозяйства;
- сооружения для постоянного хранения транспортных средств.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития, связанные с производством работ;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- отдельно стоящие магазины оптовой и розничной торговли;
- временные павильоны, киоски розничной торговли.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты технического и инженерного обслуживания;
- административные здания, офисы, конторы организаций различных форм собственности;
- помещения обслуживающего персонала, охраны предприятий;
- спортивные сооружения, спортплощадки для работников предприятий;
- автостоянки для временного хранения транспортных средств;
- предприятия общественного питания (столовые, буфеты, кафе).

Зона предприятий IV класса вредности (санитарно-защитная зона 100 м)

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия IV-V класса вредности;
- сооружения для хранения транспортных средств;
- предприятия автосервиса.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства;
- площадки для временного складирования отходов, при условии обеспечения из вывоза.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты технического и инженерного обеспечения;
- административные учреждения, офисы, конторы организаций различных форм собственности;
- помещения обслуживающего персонала, объекты пожарной охраны;
- предприятия общественного питания (столовые, буфеты, кафе);
- открытые стоянки кратковременного хранения автомобилей.

Зона предприятий III класса вредности (санитарно-защитная зона 300 м)

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия III-V класса вредности;
- сооружения для хранения транспортных средств;
- предприятия автосервиса.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства;
- площадки для временного складирования отходов, при условии обеспечения изъезда.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты технического и инженерного обеспечения;
- административные учреждения, офисы, конторы организаций различных форм собственности;
- помещения обслуживающего персонала, объекты пожарной охраны;
- предприятия общественного питания (столовые, буфеты, кафе);
- открытые стоянки кратковременного хранения автомобилей.

П2 – зоны коммунально-складского назначения.**Коммунально-складская зона
(санитарно-защитная зона 50 м)****Основные виды разрешенного использования:**

- административные и общественные организации;
- офисы, конторы, организации различных форм собственности;
- залы, клубы, центры многоцелевого и специализированного назначения;
- предприятия коммунального хозяйства, склады, базы;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- инженерные сооружения.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития, связанные с производством работ;
- спортивные сооружения;
- учебно-производственные корпуса и мастерские учреждений среднего специального и профессионального образования;
- парки грузового автомобильного транспорта;
- прожуктовые и вещевые рынки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- почтовые отделения, телефонные, телеграфные станции;
- издательства и редакционные офисы с типографиями;
- аптеки, амбулаторно-поликлинические учреждения;
- объекты пожарной охраны;
- объекты бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания (столовые, буфеты, кафе).

Статья 15. Градостроительные регламенты для зон инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ).

Зоны инженерной инфраструктуры выделены для обеспечения условий использования участков, занятых источниками водоснабжения, требующих большого земельного участка. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией данных объектов по согласованию со специально уполномоченными органами в области санитарного благополучия населения.

ИТ1 – зоны энергообеспечения.

Основные виды разрешенного использования:

- сооружения электроснабжения;
- сооружения газоснабжения.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты жилищно-коммунального хозяйства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- предприятия и учреждения, необходимые для эксплуатации устройств и объектов инженерного обеспечения;
- объекты и базы складского назначения соответствующего профиля.

ИТ2- зоны водоснабжения.

Основные виды разрешенного использования:

- водозаборные сооружения;
- водонапорные сооружения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- предприятия и учреждения, необходимые для эксплуатации устройств и объектов инженерного обеспечения;
- объекты и базы складского назначения соответствующего профиля.

ИТ3- зоны транспортной инфраструктуры.

Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования объектов и линейных сооружений внешнего (магистрального) автомобильного транспорта. Территории в границах отводы сооружений и коммуникаций транспорта и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик этих объектов. Благоустройство и озеленение указанных территорий осуществляется за счет собственников, владельцев, пользователей этих коммуникаций (объектов).

Основные виды разрешенного использования:

- конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений;
- сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления автотранспортом;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (гаражи, стоянки);
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- остановочные пункты общественного транспорта;

- автозаправочные станции.

Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие торговые объекты, предприятия общественного питания, в том числе временные.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи;
- пункты охраны правопорядка;
- встроенные и пристроенные торговые объекты, предприятия общественного питания.

Статья 16. Градостроительные регламенты для зон сельскохозяйственного назначения (СХ).

Зоны предназначены для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, размещения объектов сельскохозяйственного назначения. В составе зон могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли занятые многолетними насаждениями (садами). Градостроительные регламенты на сельскохозяйственные угодья не устанавливаются.

СХ-1 – зоны сельскохозяйственных угодий.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- тепличные хозяйства;
- выращивание сельскохозяйственной продукции;
- сенокосы;
- пастбища;
- пашни;
- здания для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;

Вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости:

- лесозащитные полосы;
- сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

СХ2 – зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения.

Основные виды разрешенного использования:

- объекты для ведения сельского хозяйства;
- дачного хозяйства;
- садоводства, личного подсобного хозяйства.

Условно разрешенные виды использования:

- машинотракторные дворы;
- склады.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- размещение объектов построек для функционирования сельского хозяйства;

- инженерные, транспортные и иные вспомогательные сооружения и устройства для нужд сельского хозяйства.

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- САНПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01.89*, п. 9.3* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Статья 17. Градостроительные регламенты для зон рекреационного назначения (Р).

Р1 – зона природных территорий.

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны города, на основе лесного законодательства и водоохранных зон, на основе водного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

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

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

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- лесопарки, лугопарки;
- парки, скверы, бульвары.

Условно разрешенные виды использования:

- регулируемая рубка леса;
- места для кемпингов, пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;
- пляжи;
- дачи детских дошкольных учреждений;
- лагеря и базы отдыха;
- дома отдыха;
- профилактории, санатории;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- интернаты для престарелых;
- спортплощадки;
- тренировочные базы;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;

- ветеринарные приемные пункты;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны, розничной торговли и – обслуживания;
- общественные туалеты;
- не капитальные строения для кафе и закусочных;
- водозаборы;
- водоотведение в водные объекты;
- локальные очистные сооружения сточных вод;
- подстанции;
- сооружения, коммуникации, объекты инженерной инфраструктуры;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1 место парковки легковых автомобилей на 1 га территории парка и на 5 га территории леса или охраняемого ландшафта.

Параметры:

Баланс территории (от общей площади): древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы - 92 – 96%, дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки – 5%, обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 3%.

P2 – зоны для отдыха, туризма, физической культуры и спорта.

Зоны предназначены для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов и объектов, созданных человеком в целях отдыха, спорта и проведения досуга населением на обустроенных открытых, закрытых пространствах.

Основные виды разрешенного использования:

- парки;
- скверы;
- бульвары;
- открытые физкультурно-спортивные сооружения;
- крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные комплексы;
- аттракционы;
- места проката игрового и спортивного инвентаря;
- стадионы, ипподромы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- элементы дизайна, скульптурные композиции;
- элементы благоустройства;
- игровые площадки;
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- общественные туалеты;
- места парковки для легковых автомобилей на земельном участке основного объекта.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

P3 – зона охраны памятников.

Зона охраны памятников выделена для обеспечения правовых условий сохранения объектов культурного наследия (памятников культуры, архитектуры, истории, археологии, состоящих на государственной охране), на которые не распространяются градостроительные регламенты, распространяются ограничения.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 73 настоящих Правил.

Статья 18. Градостроительные регламенты для зон специального назначения (СН).

К зонам специального назначения относятся участки территории поселения, используемые и предназначенные для размещения кладбищ, скотомогильников, свалок отходов (ТБО), карьеры в границах отвода, водозаборных, очистных и иных технических сооружений, использование которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

СН1 – зоны, занятые кладбищами.

Зона СН1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается только при условии проведения публичных слушаний.

Основные виды разрешенного использования:

- кладбища традиционного захоронения.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с отпращиванием культа;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- аптеки;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- общественные туалеты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные объекты, связанные с функционированием кладбищ;
- парковки автомобильного транспорта.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и утвержденной документацией по планировке территории.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 74 настоящих Правил.

СН2 – зона складирования и захоронения отходов.

Зона СН2 выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков для отходов производства и полигонов твердых бытовых отходов (ТБО).

Основные виды разрешенного использования:

- полигоны ТБО;
- отходы производства;
- очистные сооружения.

Условно разрешенные виды использования:

- захоронения;
- крематории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы;
- полигоны захоронения не утилизируемых производственных отходов;
- вспомогательные объекты, связанные с функционированием мусороперерабатывающего производства;
- зеленые насаждения;
- инженерные коммуникации.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и утвержденной документацией по планировке территории.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 74 настоящих Правил.

СНЗ – Зоны, занятые скотомогильниками.

Зоны, занятые скотомогильниками, выделены для обеспечения правовых условий пользования земельными участками в соответствии с ограничениями.

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

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и утвержденной документацией по планировке территории.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 74 настоящих Правил.

Статья 19. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия.

1. На объекты капитального строительства, которые являются объектами культурного наследия (памятниками архитектуры, истории, археологии, монументального искусства, стоящими на государственной охране), расположенные в зоне охраняемых территорий историко-культурных археологических и природных комплексов (РЗ) и определенные на карте зон территорий общего пользования, на которые не распространяются градостроительные регламенты.

2. Указанные в части 1 настоящей статьи ограничения определяются в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия, Законом Кабардино-балкарской республики «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и

культуры) народов Кабардино-Балкарской Республики» от 10 апреля 2003 года №39-РЗ и применяются к.

а) зонам охраны объектов культурного наследия – земельным участкам или их частям, на которых расположены объекты недвижимости, включенные в реестр объектов культурного наследия;

б) территориям, граничащим с зонами охраны объектов культурного наследия – земельным участкам, на которых располагаются объекты недвижимости, не являющиеся объектами культурного наследия.

3. В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на примыкающих к ним территориях устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия, которые подразделяются на охранную зону объекта культурного наследия, зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (разделена на две подзоны – строгого регулирования и умеренного регулирования) и зону охраняемого природного ландшафта (далее - зоны охраны).

Как предупредительная мера по обеспечению сохранности объектов культурного наследия, настоящими Правилами, до разработки проекта границ зон охраны таких объектов, на карте зон территорий общего пользования, на которые не распространяются градостроительные регламенты (приложение 2) выделена зона охраняемых территорий историко-культурных археологических и природных комплексов (РЗ).

В границах зоны охраняемых территорий историко-культурных археологических и природных комплексов (РЗ) устанавливается особый режим использования земель. Требования к режимам использования земель и градостроительным регламентам содержатся в Положении о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и архитектуры) народов Российской Федерации, утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008г. № 315.

Статья 20. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных, водоохранных и иных зон с особыми условиями использования территории.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте санитарно-защитных, водоохранных и иных зон определяется:

– градостроительными регламентами, определенными в главе 9 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования городского поселения Чегем, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

Санитарно-защитные зоны промышленных, коммунальных, линейных и других объектов.

В целях обеспечения безопасности населения и в соответствии с Федеральным Законом «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» от 30.03.1999 № 52-ФЗ, вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека устанавливается специальная территория с особым режимом использования (далее - санитарно-защитная зона (СЗЗ), размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами. По своему функциональному назначению санитарно-

защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Размеры санитарно-защитных зон определяются в соответствии с действующими санитарно-эпидемиологическими правилами и нормами допустимых уровней шума, электромагнитных излучений, инфразвука, рассеянного лазерного излучения и других физических факторов на внешней границе санитарно-защитной зоны (Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 Новая редакция»).

В санитарно-защитных зонах возникают дополнительные требования и ограничения, осуществляется мониторинг и анализ негативного воздействия и качества окружающей среды.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки ее границ. Проектирование, строительство (реконструкция) и ввод в эксплуатацию объектов в условиях действия ограничений санитарно-защитной зоны допускается только при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии таких объектов санитарным нормам и правилам и техническим регламентам.

Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, 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;
- спортивные сооружения;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Виды объектов, разрешенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);
- здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории;
- гаражи, пожарные депо, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- электроподстанции, объекты и сети инженерно-технической инфра-структуры;
- сооружения водоснабжения и канализации;
- автозаправочные станции и станции технического обслуживания авто-мобилей.
- сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в санитарно-защитной зоне объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством,

обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе санитарно-защитной зоны и за ее пределами при суммарном учете.

В санитарно-защитных зонах объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, объектов по производству и складированию лекарственных средств и веществ допускается размещение новых профильных, однотипных объектов.

Водоохранные зоны.

Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

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

Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, 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 частью 1, статьёй 4 настоящих Правил.

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

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, захоронение отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеуказанными ограничениями запрещаются:

- распашка земель и применение удобрений;

- складирование строительных материалов;

- выпас и устройство летних лагерей скота;

- размещение дачных и садово-огородных участков под индивидуальное

- жилищное строительство;

- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

В границах водоохраных зон допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

При условии дополнительных согласований возможно размещение:

- малых архитектурных форм и элементов благоустройства;

- объектов водоснабжения, водозаборных сооружений (при наличии лицензии на водопользование).

В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- до десяти километров - в размере пятидесяти метров;
- от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;
- от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой.

Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

Целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны является санитарная охрана источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, от загрязнения. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 метров от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 метров - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

Мероприятия на территории зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения определены в СанПиН 2.1.4.1110-02.

Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и виды действий в пределах таких зон, а также в пределах охранных зон водозаборных, иных технических сооружений:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов 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, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;

- проведение рубок лесных насаждений.