

**Къэбэрдей - Балъкъэр Республикэм и Шэджэм районым и Шэджэм къалэм**

**и самоуправленэ**

**Къабарты–Малкъар Республиканы Чегем районуну Чегем шахарыны жер-жерли самоуправлениясыны Совети**

СОВЕТ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ЧЕГЕМ

ЧЕГЕМСКОГО РАЙОНА

КАБАРДИНО-БАЛКАРСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

Тел. 4-14-23 г.п. Чегем

Р Е Ш Е Н И Е № 71

У Н А Ф Э № 71

Б Е Г И М № 71

«28» декабря 2022 года г.п. Чегем

«О внесении изменений в правила землепользования и застройки городского поселения Чегем Чегемского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики, утвержденные решением Совета местного самоуправления городского поселения Чегем от 07.07.2016 года № 123»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 16 сентября 2021 года), руководствуясь Уставом городского поселения Чегем, Совет местного самоуправления городского поселения Чегем **решает:**

1. В Правила землепользования и застройки городского поселения Чегем Чегемского муниципального района Кабардино-Балкарской Республики, утвержденные решением Совета местного самоуправления городского поселения Чегем от 07.07.2016 года № 123, внести следующие изменения:

**1) статью 2 «Основные понятия, используемые в Правилах.» изложить в следующей редакции:**

«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 примыкают 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 приспосабливаемое 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 городского поселения** – документ территориального планирования городского поселения, определяющий назначение территорий исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений.

**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.

З**емлевладельцы** - 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), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Индивидуальный жилой дом** - жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи, этажностью не выше трех этажей и имеющий придомовой земельный участок.

**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 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.

**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 до 4-х этажей исключительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком.

**Минимальные площадь и размеры земельных учас**тков – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные:

1) законами Кабардино-Балкарской Республики;

2) настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории городского поселения Чегем КБР (далее города Чегем);

3) строительными нормами и правилами для определенных видов использования недвижимости (видов строительных объектов).

Не допускается:

1) создание земельных участков, площадь и размеры которых меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами;

2) строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта.

**Многоэтажные жилые дома (высотная застройка) –** жилая застройка многоквартирных жилых домов этажностью от 5 до 8 этажей.

**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).

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

**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.

**Памятники** – отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения: церкви, синагоги, молельные дома и другие объекты, специально предназначенные для богослужений); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки (далее – объекты археологического наследия).

**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**– выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

**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.

**Среднеэтажные жилые дома** – жилая застройка многоквартирных жилых домов этажностью 5-8 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 недвижимост**и - 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).

**Функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

**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.

**Этажность здания** - количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) и цокольного этажа – в случае, если верх перекрытия цокольного этажа возвышается над уровнем планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Прочие понятия, используемые в настоящих Правилах, используются в соответствии с действующим законодательством и нормативными правовыми актами Российской Федерации.»

# 2) ч.9 статьи 6. «О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки» изложить в следующей редакции:

«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. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

9.4. 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.

9.5. 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.

9.6. 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.»

# 3) статью 7. «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки.» изложить в следующей редакции:

«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 городского поселения Чегем, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки направляются в 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 городского 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 Администрации городского поселения Чегем утверждается состав и порядок деятельности комиссии по расмотрению проекта изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки (далее – комиссии по рассмотрению проекта).

5. Комиссией в течение 25 дней принимаются решения о подготовке проекта изменений в Правила со дня поступления предложений о внесении изменений и (или) дополнений в Правила.

6. Глава городского поселения Чегем с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии по рассмотрению проекта, в течение семи 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 администрацией городского поселения с установлением порядка и сроков проведения работ по подготовке указанного проекта, срока представления проекта в администрацию поселения, иных положений, касающихся организации работ над проектом изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки.

7. Администрация городского поселения Чегем в течение семи дней с даты 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 о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки, представленного комиссией по рассмотрению проекта, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану городского поселения, схеме территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования Кабардино-Балкарской Республики и схеме территориального планирования Чегемского муниципального района.

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

10. Глава 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 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 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 или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления проекта.

14. Совета 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 Администрацию городского поселения Чегем.

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

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.

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 непринципиальных изменений.»

# 4) статью 7.2. «Использование объектов недвижимости,  не соответствующих Правилам.» изложить в следующей редакции:

«1. 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.

2. 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.»

# 5) статью 10. «Карта ограничений использования территории городского поселения Чегем.» изложить в следующей редакции:

«1. Карта ограничений использования территории городского поселения Чегем является неотъемлемой частью настоящих Правил.

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 N39-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 ограничений использования территории городского поселения Чегем:

**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 реки Чегем:

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.»

# 6) часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ изложить в следующей редакции:

# «ГЛАВА 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ПАРАМЕТРОВ ИХ СТРОИТЕЛЬНОГО ИЗМЕНЕНИЯ

# Статья 11. Применение и состав градостроительных регламентов

1. Решения, связанные с вопросами землепользования и застройки в муниципальном образовании «Городское поселение Чегем» принимаются на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в соответствующей территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства, независимо от форм собственности.

2. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и объекты капитального строительства:

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

3. По своему составу градостроительные регламенты включают в себя следующую текстовую информацию:

1) перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Градостроительные регламенты устанавливаются для всех земель в границах городского поселения, за исключением указанных в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Действие градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки, находящиеся в пределах данной территориальной зоны, за исключением земельных участков, указанных в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

# Статья 12. Состав и виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования городского поселения Чегем.

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

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

**Ж-1** - Зона застройки индивидуальными жилыми домами;

**Ж-2** - Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки высотой до 4 этажей;

**Ж-3** - Зона среднеэтажной жилой застройки высотой не выше 8 этажей;

**Ж-4** - Зона многоэтажной жилой застройки высотой 9 этажей и выше.

**ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ**

**ОД -1** - Зона общественно-делового назначения:

* Государственное управление;
* Размещение объектов для оказания социальной помощи населению;
* Зона объектов здравоохранения;
* Зона объектов образования и просвещения;
* Размещение административных зданий организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
* Зона объектов для осуществления религиозных обрядов (мечети, церковь);
* Зона объектов для оказания услуг связи;

**ОД -2** - Зона коммерческого и торгового назначения;

**ОД -3** - Зона объектов культурно-досуговой деятельности;

Размещение парков культуры и отдыха.

**ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ**

**П-1** - Зона промышленных объектов III – V класса опасности;

**П-2** - Зона объектов пищевой промышленности;

**П-3** - Зона объектов строительной промышленности;

**П-4** - Зона размещения промышленных объектов в целях добычи полезных ископаемых, их переработки (недропользование).

**ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

**И -** Зона инженерной инфраструктуры.

**ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

**Т -** Зона транспортной инфраструктуры.

**ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**СХ-1**- Зона сельскохозяйственных угодий;

**СХ-2** - Зона животноводства;

**СХ-3**- Зона объектов рыбоводства;

**СХ-4**- Зона выпаса сельскохозяйственных животных;

**СХ-5**- Зона садоводства;

**СХ-6**- Зона обеспечения сельскохозяйственного производства;

**СХ-7**- Зона птицеводства;

**СХ-8**- Зона ведения личного подсобного хозяйства на полевых участках.

**ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**Р-1** - Зона объектов для занятий спортом.

**ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

**СН-1** - зоны кладбищ;

СН-2 – зона размещения полигона ТКО.

**ЗОНА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОБОРОНЫ И БЕЗОПАСНОСТИ**

**ОБ -** зона обеспечения обороны и безопасности

3. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

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

1) производятся с учетом установленных границ территориальных зон;

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

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

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены по:

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

# Статья 13. Зоны с особыми условиями использования территорий

1. На карте зон с особыми условиями использования территорий (Часть III) градостроительные ограничения устанавливаются с учетом требований:

* федеральных законов;
* постановлений Правительства Российской Федерации;
* технических регламентов.

До принятия технических регламентов в сфере безопасности действует норма части 1 статьи 6 федерального закона «О введении в действие Градостроительного кодекса РФ» (ФЗ-191), согласно которой: «До вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проводится проверка соответствия проектов документов территориального планирования, документации по планировке территорий, проектной документации требованиям законодательства, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации».

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

3. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в главе 6 настоящих Правил.

Зоны с особыми условиями использования территории, в том числе:

* водоохранные зоны;
* прибрежная защитная полоса;
* зона санитарной охраны источников водоснабжения.

# ГЛАВА 4. ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

# Статья 14. Основные виды разрешенного использования

1. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

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

2. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства включает:

* основные виды разрешенного использования, которые, при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;
* условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;
* вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

3. Для каждой территориальной зоны устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания. При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей допускается только в случае, если они имеют обособленные от жилой (придомовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для паркования автомобилей.

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

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

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

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается применительно к случаям, когда:

* при изменении одного вида разрешенного использования на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 47 части I настоящих Правил;
* при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в отделе архитектуры и градостроительства администрации г. Чегем, который в установленном порядке и в установленный срок представляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;
* собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение в отделе архитектуры и градостроительства администрации Чегемского района на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию.

# Статья 15. Условно разрешенные виды использования

1. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования. При этом доля территорий, допускаемая для объектов капитального строительства условно разрешенных видов использования, рассчитываемая по площади застройки, устанавливается для кварталов или района зонирования, если район зонирования является частью квартала, в составе разрешения на применение условно разрешенного вида использования в порядке, установленном действующим законодательством.

2. Условно разрешенные виды использования должны преимущественно выбираться и устанавливаться с учётом функционального зонирования генерального плана муниципального образования «Городской поселение Чегем».

# Статья 16. Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Для всех объектов основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются:

* проезды общего пользования;
* объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и др.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
* площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
* общественные туалеты;
* объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
* иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования выбирается самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования - при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

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

Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10% от общей площади земельного участка.

Превышение указанных параметров должно быть обосновано расчетными показателями проектной документации.

# ГЛАВА 5. ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

# Статья 17. 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 установлены в следующем составе:

* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
* минимальные отступы от красных линий и границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
* предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;
* коэффициент строительного использования территории земельного участка;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
* иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 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 18. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых общие требования не устанавливаются

Не устанавливаются общие требования в отношении следующих предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

* максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков.

# ГЛАВА 6. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

# Статья 19. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 16 сентября 2021 года).

Нормы предоставления земельных участков гражданам в собственность (за плату или бесплатно), в аренду из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для индивидуального строительства, личного подсобного хозяйства, устанавливаются Законом Кабардино-Балкарской Республики.

***Цели выделения зоны:***

* для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции жилых домов и формирования кварталов комфортного жилья с низкой плотностью застройки, посредством преимущественного размещения отдельно стоящих одноквартирных домов не выше 3 этажей с приквартирными участками;
* развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
* создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

| **№**  **п/п** | **Код (числовое обозначение)**  **в соответствии**  **с Классификатором** | **Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)** | **Предельная этажность зданий, строений, сооружений,** | **Максимальный процент застройки, %** | **Обозначение на карте** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 1 | 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | 3 | 67,0 | Ж-1 |
| 2 | 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 3 | 67,0 | Ж-1 |
| 3 | 2.3 | Блокированная жилая застройка | 3 | 67,0 | Ж-1 |
| 4 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | 1 | 90,0 | Ж-1 |
| 5 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3 | 60,0 | ОД-1 |
| 6 | 4.4 | Магазины | 2 | 60,0 | ОД-2 |
| 7 | 4.6 | Общественное питание | 2 | 60,0 | ОД-2 |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 8 | 4.3 | Рынки | 1 | 60,0 | ОД-2 |
| 9 | 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | 4 | 60,0 | ОД-1 |
| 10 | 3.8.1 | Государственное управление | 3 | 80,0 | ОД-1 |
| 11 | 3.6 | Культурное развитие | 5 | 60,0 | ОД-3 |
| 12 | 5.1 | Спорт | 3 | 60,0 | Р-1 |
| 13 | 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3 | 60,0 | ОД-1 |
| 14 | 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | 6 | 65,0 | ОД-1 |
| 15 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1 | 60,0 | И |
| 16 | 3.3 | Бытовое обслуживание | 2 | 60,0 | ОД-1 |
| 17 | 3.7 | Религиозное использование | 2 | 60,0 | ОД-1 |
| 18 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 2 | 60,0 | ОД-1 |
| 19 | 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | 1 | 70,0 | ОД-2 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 20 | 6.8 | Связь | 1 | 70,0 | П |
| 21 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |  |  |  |
| 22 | 12.0.2 | Благоустройство территории |  |  |  |

***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.

# Статья 20. Градостроительный регламент зоны малоэтажной многоквартирной жилой застройки высотой до 4 этажей (Ж-2)

Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 16 сентября 2021 года).

***Цели выделения зоны:***

* для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции жилых домов и формирования жилых кварталов блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов с этажностью не выше 4 этажей с минимально разрешённым набором услуг местного значения;
* развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
* создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

| **№**  **п/п** | **Код (числовое обозначение)**  **в соответствии с Классификатором** | **Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)** | **Предельная этажность зданий, строений, сооружений,** | **Максимальный процент застройки, %** | **Обозначение на карте** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 1 | 2.1.1 | Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки высотой до 4 этажей | 4 | 80,0 | Ж-2 |
| 2 | 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 3 | 67,0 | Ж-1 |
| 3 | 2.3 | Блокированная жилая застройка | 3 | 67,0 | Ж-1 |
| 4 | 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | 3 | 67,0 | Ж-1 |
| 5 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | 1 | 90,0 | Ж-1 |
| 6 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 4 | 60,0 | ОД-1 |
| 7 | 3.4 | Здравоохранение | 5 | 65,0 | ОД-1 |
| 8 | 4.6 | Общественное питание | 2 | 80,0 | ОД-2 |
| 9 | 4.4 | Магазины | 3 | 60,0 | ОД-2 |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 10 | 4.3 | Рынки | 1 | 60,0 | ОД-2 |
| 11 | 3.8.1 | Государственное управление | 4 | 80,0 | ОД-1 |
| 12 | 3.6 | Культурное развитие | 5 | 85,0 | ОД-3 |
| 13 | 5.1 | Спорт | 3 | 60,0 | Р-1 |
| 14 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | 2 | 60,0 | ОД-2 |
| 15 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1 | 60,0 | И |
| 16 | 3.3 | Бытовое обслуживание | 2 | 80,0 | ОД-1 |
| 17 | 3.7 | Религиозное использование | 2 | 85,0 | ОД-1 |
| 18 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 2 | 95,0 | ОД-1 |
| 19 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | 8 | 85,0 | ОД-2 |
| 20 | 3.2 | Социальное обслуживание | 3 | 60,0 | ОД-1 |
| 21 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | 3 | 60,0 | ОД-1 |
| 22 | 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | 4 | 80,0 | ОД-1 |
| 23 | 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | 3 | 95,0 | ОД-2 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 24 | 6.8 | Связь | 1 | 70,0 | П |
| 25 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |  |  |  |
| 26 | 12.0.2 | Благоустройство территории |  |  |  |

***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 землевладений 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 возможными 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 землевладения: 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.

# Статья 21. Градостроительный регламент зоны среднеэтажной жилой застройки высотой не выше 8 этажей (Ж-3)

Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 16 сентября 2021 года).

***Цели выделения зоны:***

* для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции и развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки средней этажности (4 – 8 этажей) зон комфортного многоквартирного жилья;
* развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
* создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур;
* развитие объектов общественно-деловой застройки в соответствующих среде формах и объемах, не оказывающих негативного воздействия на объекты жилой застройки.

| **№**  **п/п** | **Код (числовое обозначение)**  **в соответствии с Классификатором** | **Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)** | | **Предельная этажность зданий, строений, сооружений,** | | **Максимальный процент застройки, %** | **Обозначение на карте** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** | | **4** | **5** | | **6** |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | | |
| 1 | 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка высотой не выше 8 этажей | | 8 | 70,0 | | Ж-3 |
| 2 | 2.1.1 | Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки высотой до 4 этажей | | 3 | 80,0 | | Ж-2 |
| 3 | 2.6 | Многоэтажная жилая застройка 9 этажей и выше (высотная застройка) | | 14 | 80,0 | | Ж-4 |
| 4 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | | 2 | 95,0 | |  |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | | |
| 5 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | | 4 | 60,0 | | ОД-1 |
| 6 | 3.8.1 | Государственное управление | | 4 | 80,0 | | ОД-1 |
| 7 | 3.6 | Культурное развитие | | 5 | 85,0 | | ОД-3 |
| 8 | 5.1 | Спорт | | 3 | 60,0 | | Р-1 |
| 9 | 3.4 | Здравоохранение | | 5 | 65,0 | | ОД-1 |
| 10 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | | 1 | 60,0 | | И |
| 11 | 3.3 | Бытовое обслуживание | | 2 | 80,0 | | ОД-1 |
| 12 | 3.7 | Религиозное использование | | 2 | 85,0 | | ОД-1 |
| 13 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | | 2 | 95,0 | | ОД-1 |
| 14 | 4.6 | Общественное питание | | 2 | 80,0 | | ОД-2 |
| 15 | 4.3 | Рынки | | 1 | 60,0 | | ОД-2 |
| 16 | 4.4 | Магазины | | 3 | 60,0 | | ОД-2 |
| 17 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | | 2 | 60,0 | | ОД-2 |
| 18 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | | 8 | 85,0 | | ОД-2 |
| 19 | 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | | 3 | 95,0 | | ОД-2 |
| 20 | 3.2 | Социальное обслуживание | | 3 | 60,0 | | ОД-1 |
| 21 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | | 3 | 60,0 | | ОД-1 |
| 22 | 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | | 4 | 80,0 | | ОД-1 |
| 23 | 3.2.3 | Оказание услуг связи | | 5 | 80,0 | | ОД-1 |
| 24 | 7.2.2 | Обслуживание перевозок пассажиров | | 3 | 60,0 | | Т |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | | |
| 25 | 6.8 | | Связь | 1 | 70,0 | | П |
| 26 | 12.0.1 | | Улично-дорожная сеть |  |  | |  |
| 27 | 12.0.2 | | Благоустройство территории |  |  | |  |

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:***

* минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома из расчета 24,8 кв. м на 1 человека при уплотнении существующей застройки и 15,7 кв. м в проектируемой застройке;
* максимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – не нормируется.

***Примечания:***

1) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 8 этажей с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил;

2) максимальная высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 23 м; до конька скатной кровли – не более 25 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения;

3) коэффициент строительного использования территории: при уплотнении существующей застройки не более 0,70; в проектируемой застройке не более 1,15;

4) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается из расчета – 25 кв. м на 1 автомобиль;

Разрешенные предприятия обслуживания, размещаются в первых этажах, выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.

Расстояние от площадок с контейнерами для отходов до границ участков жилых домов – не менее 50 м, но не более 100 м.

Минимальная доля озелененной территории земельных участков многоквартирных жилых домов – 23 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.

При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30% их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.

Расстояние от проектируемой линии жилой застройки до ближнего края лесопаркового массива в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» – не менее 50 м.

# Статья 22. Градостроительный регламент зоны застройки многоэтажными жилыми домами этажностью девять этажей и выше (Ж-4)

Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 16 сентября 2021 года).

***Цели выделения зоны:***

* для обеспечения правовых условий строительства, реконструкции жилых домов и развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной многоэтажной жилой застройки (9 этажей и выше) повышенной плотности;
* развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
* создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур;
* развитие объектов общественно-деловой застройки в соответствующих среде формах и объемах, не оказывающих негативного воздействия на объекты жилой застройки.

| **№**  **п/п** | **Код (числовое обозначение)**  **в соответствии с Классификатором** | **Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)** | | **Предельная этажность зданий, строений, сооружений,** | **Максимальный процент застройки, %** | **Обозначение**  **на карте** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** | | **4** | **5** | **6** |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 1 | 2.6 | Многоэтажная жилая застройка 9 этажей и выше (высотная застройка) | | 14 | 80,0 | Ж-4 |
| 2 | 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | | 8 | 70,0 | Ж-3 |
| 3 | 2.1.1 | Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки высотой до 4 этажей | | 3 | 80,0 | Ж-2 |
| 4 | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | | 2 | 95,0 |  |
| 5 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | | 4 | 60,0 | ОД-1 |
| 6 | 3.8.1 | Государственное управление | | 4 | 80,0 | ОД-1 |
| 7 | 3.6 | Культурное развитие | | 5 | 85,0 | ОД-3 |
| 8 | 5.1 | Спорт | | 3 | 60,0 | Р-1 |
| 9 | 3.4 | Здравоохранение | | 5 | 65,0 | ОД-1 |
| 10 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | | 1 | 60,0 | И |
| 11 | 4.6 | Общественное питание | | 2 | 80,0 | ОД-2 |
| 12 | 4.3 | Рынки | | 1 | 60,0 | ОД-2 |
| 13 | 4.4 | Магазины | | 3 | 60,0 | ОД-2 |
| 14 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | | 2 | 60,0 | ОД-2 |
| 15 | 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | | 3 | 95,0 | ОД-2 |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 16 | 3.3 | Бытовое обслуживание | | 2 | 80,0 | ОД-1 |
| 17 | 3.7 | Религиозное использование | | 2 | 85,0 | ОД-1 |
| 18 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | | 2 | 95,0 | ОД-1 |
| 19 | 3.2 | Социальное обслуживание | | 3 | 60,0 | ОД-1 |
| 20 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | | 3 | 60,0 | ОД-1 |
| 21 | 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | | 4 | 80,0 | ОД-1 |
| 22 | 3.2.3 | Оказание услуг связи | | 5 | 80,0 | ОД-1 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 23 | 6.8 | | Связь | 1 | 70,0 | П |
| 24 | 12.0.1 | | Улично-дорожная сеть |  |  |  |
| 25 | 12.0.2 | | Благоустройство территории |  |  |  |

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:***

* минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома из расчета 24,8 кв. м на 1 человека при уплотнении существующей застройки и 15,7 кв. м в проектируемой застройке;
* максимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – не нормируется.

***Примечания:***

1) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 14 этажей с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил;

2) максимальная высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 40 м; до конька скатной кровли – не более 35 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения;

3) коэффициент строительного использования территории: при уплотнении существующей застройки не более 0,8; в проектируемой застройке не более 1,54;

4) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается из расчета – 25 кв. м на 1 автомобиль;

Разрешенные предприятия обслуживания, размещаются в первых этажах, выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.

Расстояние от площадок с контейнерами для отходов до границ участков жилых домов – не менее 50 м, но не более 100 м.

Минимальная доля озелененной территории земельных участков многоквартирных жилых домов – 23 кв. м на 100 кв. м общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.

При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30% их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.

Расстояние от проектируемой линии жилой застройки до ближнего края лесопаркового массива в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» – не менее 50 м.

# Статья 23. Градостроительный регламент зоны общественно-делового назначения (ОД)

Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 16 сентября 2021 года).

***Цели выделения зоны:***

* для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства преимущественно делового, административного и общественного назначения;
* создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Код (числовое обозначение)**  **в соответствии с Классификатором** | **Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)** | **Предельная этажность зданий, строений, сооружений,** | **Максимальный процент застройки, %** | | **Обозначение на карте** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | | **6** |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 1 | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 4 | 60,0 | | ОД-1 |
| 2 | 3.8.1 | Государственное управление | 4 | 80,0 | | ОД-1 |
| 3 | 3.6 | Культурное развитие | 5 | 85,0 | | ОД-3 |
| 4 | 3.2.3 | Оказание услуг связи | 5 | 80,0 | | ОД-1 |
| 5 | 3.4 | Здравоохранение | 5 | 65,0 | | ОД-1 |
| 6 | 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | 3 | 95,0 | | ОД-2 |
| 7 | 3.3 | Бытовое обслуживание | 2 | 80,0 | | ОД-1 |
| 8 | 3.7 | Религиозное использование | 2 | 85,0 | | ОД-1 |
| 9 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 2 | 95,0 | | ОД-1 |
| 10 | 4.6 | Общественное питание | 2 | 80,0 | | ОД-2 |
| 11 | 4.3 | Рынки | 1 | 60,0 | | ОД-2 |
| 12 | 4.4 | Магазины | 3 | 60,0 | | ОД-2 |
| 13 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | 2 | 60,0 | | ОД-2 |
| 14 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | 8 | 85,0 | | ОД-2 |
| 15 | 12.0 | Земельные участки общего пользования | 1 | 60,0 | | ОД-1 |
| 16 | 3.2 | Социальное обслуживание | 3 | 60,0 | | ОД-1 |
| 17 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | 3 | 60,0 | | ОД-1 |
| 18 | 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | 4 | 80,0 | | ОД-1 |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 19 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1 | 60,0 | | И |
| 20 | 5.1 | Спорт | 2 | 60,0 | | Р-2 |
| 21 | 12.0 | Общее пользование территории |  |  | |  |
| 22 | 7.2.2 | Обслуживание перевозок пассажиров | 3 | 60,0 | | Т |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 23 | 6.8 | Связь | 1 | 70,0 | П | |
| 24 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |  |  |  | |
| 25 | 12.0.2 | Благоустройство территории |  |  |  | |

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:***

* минимальная площадь земельного участка определяется в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования КБР и должна быть не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

***Примечания:***

1) высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется общественно-деловая зона.

2) коэффициент строительного использования территории: для жилых кварталов – не более 1,5 для каждого земельного участка;

3) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;

4) максимальный процент застройки территории земельного участка определяется проектной документацией при условии обеспечения нормируемой инсоляции и освещенности;

5) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается из расчета – 25 кв.м на 1 автомобиль;

6) максимальные выступы за красную линию частей зданий (балконов, эркеров, козырьков) – не более 1,5 метров;

Минимальная доля озелененной территории земельных участков:

* участки дошкольных организаций и общеобразовательных школ – не менее 50%;
* участки лечебных учреждений – не менее 60%;
* участки культурно-просветительных учреждений – не менее 20%;
* участки учреждений среднего профессионального образования– не менее 30%;
* участки учреждений начального профессионального образования– не менее 50%.

# Статья 24. Градостроительный регламент промышленной зоны (П).

Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 16 сентября 2021 года).

***Цели выделения зоны:***

* для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется производственная деятельность и территорий для размещения складских объектов.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Код (числовое обозначение)**  **в соответствии с Классификатором** | **Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)** | **Предельная этажность зданий, строений, сооружений,** | **Максимальный процент застройки, %** | **Обозначение на карте** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 1 | 6.0 | Зона промышленных объектов III – V класса опасности | 3 | 60,0 | П |
| 2 | 6.4 | Пищевая промышленность | 3 | 60,0 | П |
| 3 | 6.6 | Строительная промышленность | 3 | 60,0 | П |
| 4 | 6.1 | Недропользование | 1 | 20,0 | П |
| 5 | 6.9 | Склад | 2 | 60,0 | П |
| 6 | 6.9.1 | Складские площадки |  | 0 | П |
| 7 | 6.8 | Связь |  | 70,0 | П |
| 8 | 6.3 | Легкая промышленность | 2 | 70,0 | П |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 9 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1 | 60,0 | И |
| 10 | 4.3 | Рынки | 1 | 60,0 | ОД |
| 11 | 4.4 | Магазины | 1 | 60,0 | ОД |
| 12 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | 1 | 60,0 | ОД |
| 13 | 4.6 | Общественное питание | 1 | 80,0 | ОД |
| 14 | 3.3 | Бытовое обслуживание | 2 | 80,0 | ОД |
| 15 | 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | 1 | 95,0 | ОД |
| 16 | 4.1 | Деловое управление | 2 | 60,0 | ОД |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 24 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |  |  |  |
| 25 | 12.0.2 | Благоустройство территории |  |  |  |

***Предельные размеры земельных участков:***

* Минимальный и максимальный размер земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами.

***Примечания:***

* Расстояние между объектом и общественными, промышленными, коммунальными, хозяйственными и другими объектами в соответствии с действующими санитарными, противопожарными и градостроительными нормативами.
* Предельная высота 12 м
* Максимальный процент застройки – 60%.

Площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах границ производственного объекта, рекомендуется принимать из расчета 3 кв. м на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Площадь участков, предназначенных для озеленения, не должна, как правило, превышать 15 % площади объекта.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 14 настоящих Правил. При совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования к параметру, поглощают более мягкие.

# Статья 25. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры (И)

Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 16 сентября 2021 года).

***Цели выделения зоны:***

* для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов, обеспечивающих функционирование инженерной инфраструктуры, в том числе линейных объектов.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Код (числовое обозначение)**  **в соответствии с Классификатором** | **Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)** | **Предельная этажность зданий, строений, сооружений,** | **Максимальный процент застройки, %** | **Обозначение на карте** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 1 | 3.1.1 | Предоставление коммунальных услуг | 1 | 60,0 | И |
| 2 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1 | 70,0 | И |
| 3 | 3.1.2 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 2 | 60,0 | И |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 4 | 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | 1 | 95,0 | ОД |
| 5 | 6.8 | Связь | 1 | 70,0 | П |
| 6 | 6.0 | Зона промышленных объектов III – V класса опасности | 3 | 60,0 | П-1 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 7 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |  |  |  |
| 8 | 12.0.2 | Благоустройство территории |  |  |  |

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства,*** реконструкции объектов капитального строительства для зоны инженерной инфраструктуры не устанавливаются.

***Примечания:***

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м.

2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

3. Для всех основных строений количество надземных этажей - 2 (с возможным использованием чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания). Высота здания от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 10 м; до конька скатной кровли - не более 13 м.

4. Для всех вспомогательных строений количество этажей – 1. Высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 30%.

6. Радиус запрета жилищного строительства от действующих очистных сооружений – 1000 метров.

# Статья 26. Градостроительный регламент зоны транспортной инфраструктуры (Т)

Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 16 сентября 2021 года).

***Цели выделения зоны:***

* для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов, транспортной инфраструктуры.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Код (числовое обозначение)**  **в соответствии с Классификатором** | **Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)** | **Предельная этажность зданий, строений, сооружений,** | **Максимальный процент застройки, %** | **Обозначение на карте** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 1 | 7.2 | Автомобильный транспорт | 3 | 60,0 | Т |
| 2 | 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | 1 | 95,0 | ОД-2 |
| 3 | 7.2.3 | Стоянки транспорта общего пользования | 2 | 60,0 | Т |
| 4 | 7.2.2 | Обслуживание перевозок пассажиров | 3 | 60,0 | Т |
| 5 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |  |  |  |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 6 | 4.3 | Рынки | 1 | 60,0 | ОД-2 |
| 7 | 4.4 | Магазины | 1 | 60,0 | ОД-2 |
| 8 | 4.6 | Общественное питание | 1 | 80,0 | ОД-2 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 9 | 6.8 | Связь | 1 | 70,0 | П |
| 10 | 12.0.2 | Благоустройство территории |  |  |  |

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Т не устанавливаются.

Градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе зоны Т только в случае, когда части территорий общего пользования, переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий иных территориальных зон в зону Т, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

# Статья 27. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий

Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 16 сентября 2021 года).

***Цели выделения зоны:***

Зоны предназначены для ведения сельского хозяйства, размещения объектов сельскохозяйственного назначения, огородничества и садоводства на земельных участках общего назначения.

В составе зон могут выделяться сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, земли, занятые многолетними насаждениями (садами), а также земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

| №  п/п | Код (числовое обозначение)  в соответствии с Классификатором | Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков) | Предельная этажность зданий, строений, сооружений, | | Максимальный процент застройки, % | Обозначение на карте |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 | 4 | | 5 | 6 |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | | |
| 1 | 1.1 | Растениеводство | - | | - | СХ-1 |
| 2 | 1.2 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | - | | - | СХ-1 |
| 3 | 1.3 | Овощеводство | - | | - | СХ-1 |
| 4 | 1.4 | Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | - | | - | СХ-1 |
| 5 | 1.5 | Садоводство | - | | - | СХ-5 |
| 6 | 1.5.1 | Виноградарство | 1 | | 50,0 | СХ-5 |
| 7 | 1.7 | Животноводство | 1 | | 10,0 | СХ-2 |
| 8 | 1.8 | Скотоводство | 2 | | 20,0 | СХ-2 |
| 9 | 1.9 | Звероводство | - | | - | СХ-1 |
| 10 | 1.10 | Птицеводство | 1 | | 50,0 | СХ-7 |
| 11 | 1.12 | Пчеловодство | 1 | | 30,0 | СХ-1 |
| 12 | 1.13 | Рыбоводство | 1 | | 10,0 | СХ-3 |
| 13 | 1.14 | Научное обеспечение сельского хозяйства | 1 | | - | СХ-1 |
| 14 | 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | 2 | | - | СХ-2 |
| 16 | 1.16 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках |  | |  | СХ-8 |
| 17 | 1.17 | Питомники |  | |  | СХ-1 |
| 18 | 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства |  | |  | СХ-2 |
| 19 | 1.19 | Сенокошение |  | |  | СХ-1 |
| 20 | 1.20 | Выпас сельскохозяйственных животных |  | |  | СХ-4 |
| 21 | 4.1 | Деловое управление |  | |  | ОД-2 |
| Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства | | | | | | |
| 21 | 4.3 | Рынки | 1 | 60,0 | | ОД-2 |
| 22 | 4.4 | Магазины | 1 | 60,0 | | ОД-2 |
| 23 | 4.6 | Общественное питание | 1 | 60,0 | | ОД-2 |
| 24 | 6.8 | Связь | 1 | 70,0 | | И |
| 25 | 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 2 | 60,0 | | ОД-1 |
| Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства | | | | | | |
| 26 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1 | 60,0 | | И |
| 27 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |  |  | |  |

***Предельные размеры земельных участков*** и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны определяется в соответствии с проектом планировки и действующими градостроительными нормативами.

***Примечания:***

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 1 м.

Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки.

2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений для зоны:

* для всех основных строений количество надземных этажей - 2 (с возможным использованием чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания);
* высота здания от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 13 м; до конька скатной кровли - не более 17 м;
* для всех вспомогательных строений количество этажей – 1. Высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.

3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка устанавливается в зависимости от вида деятельности.

# Статья 28. Градостроительный регламент зоны отдыха (рекреации) (Р-1)

Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 16 сентября 2021 года).

***Цели выделения зоны:***

* для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, предназначенных для размещения спортивных сооружений и комплексов местного значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

| **№**  **п/п** | **Код (числовое обозначение)**  **в соответствии с Классификатором** | **Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)** | **Предельная этажность зданий, строений, сооружений,** | **Максимальный процент застройки, %** | **Обозначение на карте** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 1 | 5.1.2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | 4 | 80,0 | Р-1 |
| 2 | 5.1.3 | Площадки для занятий спортом | 1 | 80,0 | Р-1 |
| 3 | 5.1.4 | Оборудованные площадки для занятий спортом | 1 | 80,0 | Р-1 |
| **Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 4 | 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | 1 | 95,0 | ОД-2 |
| 5 | 4.6 | Общественное питание | 1 | 60,0 | ОД-2 |
| 6 | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 2 | 60,0 | ОБ |
| 7 | 4.7 | Гостиничное обслуживание | 8 | 60,0 | ОД-2 |
| 8 | 4.5 | Банковская и страховая деятельность | 1 | 60,0 | ОД-2 |
| 9 | 4.0 | Предпринимательство | 2 | 60,0 | ОД-2 |
| 10 | 4.3 | Рынки | 1 | 60,0 | ОД-2 |
| 11 | 4.4 | Магазины | 1 | 60,0 | ОД-2 |
| 12 | 7.2.3 | Стоянки транспорта общего пользования | 1 |  |  |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 13 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1 | 60,0 | И |
| 14 | 6.8 | Связь | 1 | 70,0 | П |
| 15 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |  |  |  |
| 16 | 12.0.2 | Благоустройство территории |  |  |  |

***Предельные размеры земельных участков*** и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р-1 не устанавливаются.

***Примечания:***

1. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

2. Минимальный отступ от красной линии - 5 м;

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

для всех основных строений количество надземных этажей - 4 (с возможным использованием чердачного пространства скатной кровли под мансардный этаж без увеличения высоты здания). Высота здания от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 16 м; до конька скатной кровли - не более 20 м.

4. Для всех вспомогательных строений количество этажей – 1. Высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка– 80%.

# Статья 29. Градостроительный регламент зоны специального назначения СН

Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 16 сентября 2021 года).

***Цели выделения зоны:***

* обеспечение правовых условий градостроительной деятельности на территориях предназначенных для размещения кладбищ и иных объектов спецназначения, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других функциональных зонах.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Код (числовое обозначение)**  **в соответствии с Классификатором** | **Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)** | **Предельная этажность зданий, строений, сооружений,** | **Максимальный процент застройки, %** | **Обозначение на карте** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 1 | 12.1 | Ритуальная деятельность | 1 | 3,0 | СН-1 |
| 2 | 3.7 | Религиозное использование | 2 | 60,0 | ОД-1 |
| 3 | 12.2 | Специальная деятельность | 1 | 20,0 | СН-2 |
| **Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 4 | 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1 | 60,0 | И |
| 5 | 6.8 | Связь | 1 | 70,0 | П |
| 6 | 12.0.1 | Улично-дорожная сеть |  |  |  |
| 7 | 12.0.2 | Благоустройство территории |  |  |  |

***Предельные размеры земельных участков*** и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

* размер земельного участка для кладбища – не более 20 га.

***Примечания:***

Расстояние от домов траурных обрядов до жилых зданий, территории лечебных, детских, образовательных, спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных учреждений и учреждений социального обеспечения регламентируется с учетом характера траурного обряда – не менее 100 м;

# Статья 30. Градостроительный регламент зоны обеспечения обороны и безопасности (ОБ)

Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (с изменениями на 16 сентября 2021 года).

***Цели выделения зоны:***

Зона обеспечения обороны и безопасности выделяется с целью размещения объектов деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции по вооруженной защите целостности и неприкосновенности территории Российской Федерации.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Код (числовое обозначение)**  **в соответствии с Классификатором** | **Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)** | **Предельная этажность зданий, строений, сооружений,** | **Максимальный процент застройки, %** | **Обозначение на карте** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** | | | | | |
| 1 | 8.1 | Обеспечение вооруженных сил | 6 | - | ОБ |
| 2 | 8.2 | Охрана Государственной границы Российской Федерации | 5 | - | ОБ |
| 3 | 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 2 | - | ОБ |

Условно разрешённые виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства: не устанавливаются.

Вспомогательные виды и параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства: не устанавливаются.

# Статья 31. 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 (Р3) 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 (Р3).

В границах зоны охраняемых территорий историко-культурных археологических и природных комплексов (Р3) 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 32. Зоны охраны водных объектов

1. Для поддержания поймы реки Чегем в состоянии, соответствующем экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения и истощения поверхностных вод установлена водоохранная зона, на территории которой введены дополнительные ограничения природопользования. Ширина водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы установлены в соответствии с положением «О водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах» утвержденным постановлением Правительства РФ от 23.11.1996г. № 1404.

Для реки Чегем:

* водоохранная зона - 200 м;
* прибрежная защитная полоса – 50 м.

2. В пределах водоохранных зон запрещается:

* проведение авиационных - химических работ;
* применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
* размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
* заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
* проведение рубок главного пользования;
* на расположенных в пределах водоохранных зон приусадебных, дачных садово-огородных участках должны соблюдаться правила их использования, исключающие загрязнения, засорения и истощение водных объектов.

3. В пределах прибрежных защитных полос дополнительно к выше перечисленным ограничениям запрещается:

* распашка земель;
* применение удобрений;
* складирование отвалов размываемых грунтов;
* размещение дачных и садово-огородных участков и выделение участков под индивидуальное жилищное строительство.

4. Режим хозяйственной деятельности на земельных участках, находящихся в водоохранных зонах и прибрежных защитных полосах определяется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 16.11.1995 г. № 167-ФЗ в редакции Федеральных законов от 22.08.2004г. №122-ФЗ в прибрежных защитных полосах водоохранных зон допускается:

* размещение объектов рекреации;
* размещение объектов водоснабжения;
* размещение объектов рыбного и охотничьего хозяйства;
* размещение водозаборных, гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование.

5. В соответствии со статьей 113 Водного кодекса Российской Федерации в лесах водоохранных зон и прибрежных защитных полос разрешается проведение рубок промежуточного пользования и других лесохозяйственных мероприятий, обеспечивающих охрану водных объектов.

6. Собственники земель, землевладельцы и землепользователи, на землях которых находятся водоохранные зоны и прибрежные полосы, обязаны соблюдать установленный режим использования этих зон и полос.

# Статья 33. Зоны санитарной охраны

1. На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила.

3. Режим ЗСО включает:

* мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения;
* мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

4. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения.

1) Мероприятия по первому поясу:

* Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.
* Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.
* Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.
* Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.
* Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

2) Общие мероприятия по второму и третьему поясам:

* Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.
* Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно - эпидемиологического надзора.
* Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.
* Запрещение размещения складов горюче – смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шлакохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.
* Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

3) Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия. Не допускается:

* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* рубка леса главного пользования и реконструкции.
* выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

5. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

1) в пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

2) не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

# Статья 34. Охранные зоны инженерных объектов и объектов инфраструктуры

1. Для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации электрических сетей на территории городского поселения Чегем установлена охранная зона электрических сетей.

Параметры охранных зон зависят от напряжения электрических сетей. В соответствии с «Правилами охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт», утвержденным постановлением Совета Министров СССР от 26.03.1984 г. № 225, граница данной зоны проходит вдоль воздушных линий электропередачи в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии:

* для линий напряжением до 20 киловольт – 10 м;
* для линий напряжением 35 киловольт – 15 м;
* для линий напряжением 110 киловольт – 20 м.

В охранных зонах электрических сетей без письменного согласия предприятий (организаций), в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

* производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;
* осуществлять всякого рода горные, погрузочно-разгрузочные, дноуглубительные, взрывные, мелиоративные работы, производить посади и вырубку деревьев и кустарников;
* совершать проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м;
* размещать автозаправочные станции и иные хранилища горюче-смазочных материалов;
* устраивать разного рода свалки;
* складировать корма, удобрения, солому, торф, дрова и другие материалы;
* совершать остановки всех видов транспорта.

2. Для обеспечения сохранности действующих кабельных и воздушных линий радиофикации установлена охранная зона линий и сооружений связи.

Согласно «Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации», утвержденных постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 г. № 578, размер охранной зоны на территории городского поселения Чегем должен составлять не менее чем 2 метра от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи.

В пределах охранной зоны линий и сооружений связи без письменного согласия предприятий, эксплуатирующих линии связи запрещается:

* осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 м);
* производить посадку деревьев, складировать материалы, корма и удобрения;
* производить строительство и реконструкцию линий электропередачи, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию;
* производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи;
* производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, тоннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи.

3. Для исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны (Правила охраны магистральных трубопроводов, утверждённые 29.04.1992 г.):

* вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, – в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 50 метрах от оси трубопровода с каждой стороны.

4. В целях обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации, исключение возможностей повреждения газопроводов установлена охранная зона системы газоснабжения. Ширина данной зоны определена в соответствии с «Правилами охраны газораспределительных сетей» утвержденными постановлением правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 и составляет 2 метра с каждой стороны газопровода.

В охранных зонах систем газоснабжения без письменного уведомления организаций, в собственности которого или оперативном управлении которых находятся эти системы, запрещается:

* производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;
* устраивать проезды под надземными газопроводами для машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м;
* складирование горюче-смазочных материалов;
* производить земляные и дорожные работы.

# Статья 35. Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы

1. В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденными постановлением Госкомсанэпиднадзора России от 10.04.2003 г. № 38 для предприятий, их отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, потенциально опасными для человека, в зависимости от мощности и в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов на территории городского поселения Чегем установлены следующие размеры санитарно-защитных зон промышленных предприятий и коммунально-складских объектов:

* предприятия II класса - 500 м;
* предприятия III класса - 300 м;
* предприятия IV класса - 100 м;
* предприятия V класса - 50 м.

Данная зона предназначена для обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения повышенного уровня вибрации, инфразвука и факторов физического воздействия шума. Санитарно-защитная зона предприятия или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория предприятий и использоваться для расширения промышленной площадки, а также для перспективного развития селитебной территории.

2. В пределах санитарно-защитной зоны запрещается:

* размещать жилые здания, детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, сады, парки, огороды;
* предприятия пищевой промышленности, а также предприятия по производству посуды и оборудования для пищевой промышленности, склады готовой продукции, предприятия по производству воды и напитков для питьевых целей;
* размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможны только по согласованию с соответствующими центрами Роспотребнадзора.

В границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

* 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;
* пожарные депо, бани, прачечные, гаражи, площадки индивидуальной стоянки автомобилей, автозаправочные станции, здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия;
* нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промышленные площадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

3. В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в целях соблюдения требуемых гигиенических нормативов была установлена санитарно-защитная зона объектов специального назначения. Данная зона гарантирует санитарно-эпидемиологическую безопасность населения, а ширина зоны обусловлена площадной характеристикой объекта и видом утилизированных отходов.

4. В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» на территории городского поселения Чегем установлена санитарно-защитная зона объектов сельскохозяйственного производства. Данная зона выделяется в целях обеспечения снижения уровня вредного влияния на прилегающую территорию, создаваемого объектами сельскохозяйственного производства. Ширина зоны установлена исходя из характера и интенсивности сельскохозяйственной деятельности.

При этом в пределах санитарно-защитной зоны возникает ряд ограничений в использовании данной территории:

* при размещении сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений расстояние между ними следует назначать минимально допустимые исходя из ветеринарных противопожарных требований;
* линии электропередачи, связи и других линейных сооружений местного значения следует размещать по границам полей севооборотов вдоль дорог, лесополос, существующих трасс с таким расчетом, чтобы обеспечить свободный доступ к коммуникациям с территории, не занятой сельскохозяйственными угодьями;
* при размещении сельскохозяйственных предприятий необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха.

5. Согласно СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы» расстояние от оси подземного магистрального газопровода до населенного пункта – 300 м.

2. Настоящее решение опубликовать (обнародовать) в средствах массовой информации с одновременным размещением на официальном сайте местной администрации городского поселения Чегем в сети «Интернет» <http://g.chegem.ru/>.

Глава городского поселения

Чегем З.Х. Шадов