



**ООО ПАРС-Т**

пространственный анализ и развитие селитебных территорий

302005, РФ, г. Орёл, ул. Циолковского, 10/23; ОГРН 1145749003234, ИНН 5752202309  
Телефон: 8 (4862) 78-10-17, 78-10-14; e-mail: pars-t@yandex.ru

# **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Курская область  
Муниципальное образование  
«Город Обоянь»**

**ИЗМЕНЕНИЯ 2015 ГОДА**

Экз. № \_\_\_\_\_

**Орёл 2015**



# ООО ПАРС-Т

пространственный анализ и развитие селитебных территорий

302005, Рф, г. Орёл, ул. Циолковского, 10/23; ОГРН 1145749003234, ИНН 5752202309  
Телефон: 8 (4862) 78-10-17, 78-10-14; e-mail: pars-t@yandex.ru

Утверждено  
Решением Соборания депутатов города Обояни  
от 24.12.2015 г. №124-5-РС

Глава города Обояни  А.А. Локтионов



## Правила землепользования и застройки

Курская область  
Муниципальное образование  
«Город Обоянь»

Генеральный директор ООО «ПАРС-Т»



Е. С. Зюзина

Орёл 2015

## Содержание

Часть 1. Порядок применения правил землепользования и застройки «Город Обоянь» и внесения в них изменений.....	3
Глава 1. Общие положения.....	3
Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления Муниципального образования «Город Обоянь», регулирующих землепользование и застройку в части подготовки и применения настоящих правил .....	17
Глава 3. Планировка территории Муниципального образования «Город Обоянь» Курской области .....	19
Глава 4. Изменения физическими и юридическими лицами видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Муниципального образования «Город Обоянь» .....	24
Глава 5. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории Муниципального образования «Город Обоянь» .....	25
Глава 6. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории Муниципального образования «Город Обоянь» .....	34
Глава 7. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки Муниципального образования «Город Обоянь».....	38
Глава 8. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки Муниципального образования «Город Обоянь».....	40
Глава 9. Заключительные положения .....	49
Часть 2. Градостроительные регламенты .....	52
Глава 10. Общие положения.....	52
Глава 11. Градостроительные регламенты.....	65
Глава 12. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	85
Часть 3. Карта градостроительного зонирования Муниципального образования «Город Обоянь».....	98
Глава 13. Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Город Обоянь» в части границ территориальных зон.....	98

# **Часть 1. Порядок применения правил землепользования и застройки «Город Обоянь» и внесения в них изменений**

## **Глава 1. Общие положения**

### **Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах**

1.1. В настоящих Правилах нижеприведенные термины используются в следующем значении:

блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на приквартирный земельный участок. Жилой дом считается отдельным при обособленных несущих конструкциях фундаментов, стен, кровли и обособленной инженерной системе жизнедеятельности. Если один из пунктов не соответствует данной формулировке, дом рассматривается как квартиры в жилом доме;

временные постройки и сооружения - объекты, не являющиеся объектами капитального строительства, размещаемые на определенный срок, по истечении которого подлежащие демонтажу, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка;

временные здания и сооружения для нужд строительного процесса - здания и сооружения, необходимые для использования при строительстве объекта капитального строительства и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

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

высота здания по фасадной линии застройки - расстояние по вертикали от отмостки до наивысшей отметки фасадной стены, т.е. стены, расположенной со стороны лицевой границы участка;

высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали от проектной отметки земли до наивысшей отметки плоской крыши здания или до наивысшей отметки конька скатной крыши здания;

градостроительные изменения - изменение параметров, видов использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства в соответствии с требованиями градостроительного регламента;

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

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

индивидуальное жилищное строительство - форма обеспечения граждан жилищем путем строительства жилых домов на праве личной собственности при непосредственном участии граждан или за их счет;

индивидуальные застройщики (физические лица) - граждане, получившие в установленном порядке земельный участок для строительства жилого дома с хозяйственными постройками и осуществляющие это строительство либо своими силами, либо с привлечением других лиц или строительных организаций;

индивидуальный жилой дом - отдельно стоящее индивидуально-определенное здание с количеством этажей не более трех, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного назначения, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и предназначенное для проживания одной семьи;

изменение объектов недвижимости - изменение вида (видов) или параметров использования земельного участка или строения, или сооружения на нем, строительство новых, реконструкция, перемещение или снос существующих строений или сооружений, иные действия при подготовке и осуществлении строительства;

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерной инфраструктуры, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование муниципального образования «Город Обоянь»;

квартал (микрорайон) - основной планировочный элемент жилой застройки в структуре муниципального образования «Город Обоянь», не расчлененный магистральными улицами и дорогами, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования от территории улично-дорожной сети, иных элементов планировочной структуры города, в пределах которого размещаются учреждения и предприятия повседневного пользования;

комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки города Обоянь (далее - Комиссия) - постоянно действующий координационный орган при Администрации города Обоянь, созданный для организации подготовки проекта Правил землепользования и застройки города Обоянь, внесения в них изменений, решения вопросов в области градостроительного регулирования при размещении объектов строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) на территории города Обоянь, а также иных вопросов в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

комиссия по проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в городе Обоянь - постоянно действующая комиссия, состав которой утверждается Собранием депутатов города Обоянь по представлению Администрации города Обоянь, для организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;

консервация объекта - временная приостановка работ по строительству (реконструкции) объекта, сопровождаемая рядом организационно-технических мероприятий, направленных на сохранность и безопасность объекта до возобновления его строительства (реконструкции);

коэффициент застройки - отношение застроенной части территории земельного участка ко всей площади участка в %;



коэффициент использования территории (КИТ) - отношение суммарной общей площади зданий на земельном участке к площади участка. Умножение значения максимально допустимого КИТ на площадь участка дает максимальную величину общей площади зданий, допустимую на участке;

коэффициент озеленения - отношение площади зеленых насаждений (сохраняемых и искусственно высаженных) к площади всего земельного участка в %;

красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), сети инженерно-технического обеспечения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

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 муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

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

лицевая граница участка - граница участка, примыкающая к улице, на которую ориентирован главный фасад здания;

межевание объекта землеустройства - работы по определению границ объекта землеустройства на местности и их согласование; закреплению на местности местоположения границ объекта землеустройства межевыми знаками и определению их координат или составлению иного описания местоположения границ объекта землеустройства; изготовлению карты (плана) объекта землеустройства;

минимальные площадь и размеры земельных участков - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные для определенных видов использования. Строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта, не допускается;

многоквартирный жилой дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

ограничения специального назначения на использование и застройку территории - ограничения на использование и застройку территории, устанавливаемые в соответствии с

законодательством Российской Федерации, Курской области и нормативными правовыми актами муниципального образования «Город Обоянь» в сфере экологической и санитарно-гигиенической безопасности и охраны окружающей природной среды, сохранения историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, защиты территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

основные виды разрешенного использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны) - виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных к применению в границах территориальной зоны без согласований и дополнительных условий;

отступ здания, сооружения (от границы участка) - расстояние между границей участка и стеной здания;

перепланировка - изменение конфигурации внутренних помещений, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства (их частей);

площадь земельного участка - площадь территории горизонтальной проекции земельного участка;

правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства - собственники, а также владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, объектов капитального строительства, их уполномоченные лица, обладающие правами на градостроительные изменения этих объектов права в силу закона и/или договора;

предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом;

разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны;

разрешение на условно разрешенный вид использования - документ, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

район зонирования - территория в замкнутых границах, отнесенная Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Обоянь» к одной территориальной зоне;

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

условно разрешенные виды использования (применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства в границах территориальной зоны) - виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных к применению в границах территориальной зоны при условии получения разрешения на эти виды использования, предоставляемого Администрацией города Обоянь в порядке, предусмотренном Правилами застройки;

формирование земельного участка - определение границ, разрешенного использования, технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, определение представляемых прав на земельный участок и условий его представления либо оснований резервирования земельного участка для муниципальных нужд;

хозяйственные постройки - расположенные на индивидуальном земельном участке гаражи, сараи, бани, строения и сооружения для содержания скота и птицы, хранения кормов, хозяйственного инвентаря и сельскохозяйственных продуктов, а также дворовые уборные, теплицы, навесы, погреба, колодцы, помойные ямы, мусоросборники и иные сооружения;

ширина участка по лицевой границе - расстояние между боковыми границами участка, измеренное по лицевой границе участка;

этаж - пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании;

этаж надземный - этаж при отметке пола помещений не ниже планировочной отметки земли;

этаж первый - нижний надземный этаж дома;

этаж мансардный (мансарда) - этаж в чердачном пространстве, фасад которого полностью или частично образован поверхностью (поверхностями) наклонной или ломаной крыши, при этом линия пересечения плоскости крыши и фасада должна быть на высоте не более 1,5 м от уровня пола мансардного этажа;

этаж цокольный - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений;

этаж подвальный - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещений;

этажность здания - число этажей здания, включая все надземные этажи, мансарда, технический и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м;

этап строительства - строительство или реконструкция объекта капитального строительства из числа объектов капитального строительства, планируемых к строительству, реконструкции на одном земельном участке, если такой объект может быть введен в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных объектов капитального строительства на этом земельном участке), а также строительство или реконструкция части объекта капитального строительства, которая может быть введена в эксплуатацию и эксплуатироваться автономно (то есть независимо от строительства или реконструкции иных частей этого объекта капитального строительства).



## Статья 2. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Обоянь»

2.1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Обоянь» (далее по тексту - Правила) являются нормативным правовым актом прямого действия, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами, Уставом города Обоянь, Генеральным планом города Обоянь, а также с учетом иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования «Город Обоянь», охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила являются составной частью системы градостроительных норм и правил, учитывают местную специфику, регламентируют градостроительную и строительную деятельность на местном уровне в пределах территории города Обоянь, устанавливают порядок правового регулирования и развития, использования и организации территории.

2.2. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Обоянь» разрабатываются в следующих целях:

- создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования «Город Обоянь» на основе Генерального плана города Обоянь, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создания условий для планировки территории муниципального образования «Город Обоянь»;
- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2.3. Правила определяют порядок и последовательность реализации физическими и юридическими лицами своих интересов, прав и обязанностей в качестве участников градостроительной деятельности, а также определяют порядок и ограничения для всех видов хозяйственной деятельности на конкретном земельном участке. Структура и содержание Правил ориентированы на интересы застройщика и права собственников, арендаторов, пользователей смежных земельных участков.

Правила устанавливают порядок осуществления строительства, реконструкции и благоустройства на территории города Обоянь, контроля за разработкой и реализацией градостроительной документации, соблюдением градостроительных нормативов и стандартов, а также сроков действий разрешений на строительство и исполнением других градостроительных документов.

2.4. Застройщики при осуществлении градостроительной деятельности обязаны:

- соблюдать настоящие Правила и иные принимаемые в соответствии с ними нормативно-правовые документы;

- не приступать к строительству (реконструкции) без получения в установленном порядке разрешения на строительство;
- не допускать самовольного отступления от утвержденной проектной документации;
- не допускать применения некачественных материалов, строго соблюдать нормативно-технические документы по обеспечению качества строительства, прочности, устойчивости и надежности возводимых объектов.

2.5. Порядок применения Правил и порядок внесения в них изменений в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации включает в себя положения:

- о порядке регулирования землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального образования «Город Обоянь» на основе градостроительного зонирования;
- об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Город Обоянь» физическими и юридическими лицами;
- о порядке подготовки документации по планировке территории Администрацией города Обоянь;
- о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в муниципальном образовании «Город Обоянь»;
- о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Обоянь»;
- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки муниципального образования «Город Обоянь».

### Статья 3. Порядок использования и застройки территории муниципального образования «Город Обоянь»

3.1. Порядок использования территорий муниципального образования «Город Обоянь» определяется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на Карте градостроительного зонирования (глава 13, часть III Правил). В соответствии с ним территория муниципального образования «Город Обоянь» разделена на территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории, для каждой из которых настоящими Правилами установлен градостроительный регламент (часть II Правил).

3.2. Порядок использования и застройки территории, установленный настоящими Правилами, применяется:

- при формировании новых и изменении существующих земельных участков, осуществляемых на основе документации по планировке территории муниципального образования «Город Обоянь», подготавливаемых в порядке, установленном в главе 3 части I настоящих Правил;
- при изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляемого в порядке, установленном в главе 4 части I настоящих Правил;

– при строительстве (реконструкции) капитальных зданий и сооружений, осуществляемом в порядке, установленном в главе 5 части I настоящих Правил.

3.3.Порядок использования и застройки территории, установленный настоящими Правилами, не распространяется на следующие изменения объектов градостроительной деятельности:

- капитальный ремонт существующих зданий и сооружений без изменения их параметров, частей (количество помещений, высота, количество этажей, площадь, показатели производственных мощностей, объем) и качества инженерно-технического обеспечения, вида функционального использования (в соответствии с техническими регламентами);
- реставрацию зданий и сооружений;
- текущий ремонт зданий и сооружений;
- перепланировку;
- установку (монтаж) временных зданий и сооружений, в том числе предназначенных для нужд строительного процесса;
- внутренние отделочные работы и другие подобные изменения.

3.4.Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории муниципального образования «Город Обоянь» обеспечивается Администрацией города Обоянь:

- при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке и межеванию территории муниципального образования «Город Обоянь»;
- при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;
- при проверке, подготовленной на основании решения уполномоченных органов документации по планировке и межеванию территории на соответствие установленным законодательством требованиям;
- при утверждении документации по планировке и межеванию территории;
- при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков и иной архитектурно-планировочной документации;
- при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
- при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- при выдаче разрешений на строительство;
- при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- при осуществлении контроля за использованием объектов градостроительной деятельности в процессе их эксплуатации.

3.5.Порядок устранения последствий самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек определяется действующим федеральным законодательством, а также соответствующими положениями, утверждаемыми Администрацией города Обоянь в развитие настоящих Правил.

#### Статья 4. Градостроительное зонирование муниципального образования «Город Обоянь»

4.1.В соответствии с градостроительным зонированием на территории муниципального образования «Город Обоянь» установлены территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территории.

4.2.В графическом виде границы территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий отображены на картах градостроительного зонирования муниципального образования «Город Обоянь», прилагаемых к части III Правил:

– карта градостроительного зонирования муниципального образования «Город Обоянь» в части границ территориальных зон. Так же на карте градостроительного зонирования отображено принципиальное местоположение границ зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемых по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям, установленное на основе действующих нормативных документов.

4.3.Перечень территориальных зон, отображенных на карте градостроительного зонирования в части границ территориальных зон, содержащий наименования и кодовые обозначения зон, сгруппированных по видам, приведен в пункте 10.1 главы 10 части II настоящих Правил.

Перечни зон с особыми условиями использования территорий, содержащие наименования и кодовые обозначения зон, сгруппированных по видам, приведены в главе 12 части II настоящих Правил.

4.4.Границы территориальных зон, отображаемые на карте градостроительного зонирования, их наименования, градостроительные регламенты к ним устанавливаются индивидуально с учетом:

- особенностей расположения и условий развития города, частей его территории; возможности территориального сочетания различных видов существующего и будущего использования земельных участков;
- функциональных зон, определенных Генеральным планом города Обоянь;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с корректурой Генерального плана города Обоянь и документацией по планировке территории города.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены преимущественно в привязке к границам базисных кварталов земельного кадастра. В случае, если в пределах территории базисного квартала размещаются (или планируется размещение) объекты, виды использования которых соотносятся с разными

территориальными зонами, и их размещение соответствует положениям Генерального плана города Обоянь, то территория базисного квартала делится на части, относящиеся к разным территориальным зонам. При этом границы территориальных зон устанавливаются в увязке с территориальными объектами, имеющими однозначную картографическую проекцию: границами муниципального образования, естественными границами природных объектов и иными границами, отображенными в составе базисного плана земельного кадастра, а также границами земельных участков, зарегистрированных в государственном земельном кадастре.

Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки (например, границы территориальных зон, установленных на вновь осваиваемых территориях), определены по условным линиям в увязке с границами функциональных зон Генерального плана города Обоянь, границами зон с особыми условиями использования территории, иными границами, отображенными на топографической основе, используемыми для разработки карты градостроительного зонирования. Местоположение границ территориальных зон, установленных в увязке с условными линиями, подлежит уточнению в документации по планировке территории и иных документах в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и муниципальными правовыми актами муниципального образования «Город Обоянь» с последующим внесением соответствующих изменений в настоящие Правила.

4.5. Перечень зон с особыми условиями использования территорий, отображение их границ на карте градостроительного зонирования и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на их территории указаны в соответствии с нормативными правовыми актами и иной нормативно-технической документацией Российской Федерации, Курской области и города Обоянь.

В составе зон с особыми условиями использования территорий выделены зоны с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям и зоны с особыми условиями использования территорий по требованиям охраны исторического и культурного наследия.

4.6. Границы зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям установлены условно:

- по границам территориальных зон карты градостроительного зонирования;
- по элементам кадастрового зонирования муниципального образования «Город Обоянь»;
- по нормативным значениям;
- по границам природных объектов.

4.7. Границы парков, рекреационно-оздоровительных зон, особо охраняемых природных территорий и ландшафтов совпадают с границами территориальных зон.

Границы некоторых зон экологических ограничений природного комплекса муниципального образования «Город Обоянь» (крутые склоны, овраги, пойменные территории), а также границы водоохранных зон установлены по рельефу или по отметке уровня затопления условно. Границы этих зон находятся вне элементов кадастрового зонирования и из-за невозможности определения границ в натуре точно определяются только на топографической основе.

Границы зон экологических ограничений от стационарных техногенных источников определены в соответствии с размером ориентировочной санитарно-защитной зоны, в



соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", установленной по периметру границы земельного участка предприятия, и привязаны к элементам кадастрового зонирования.

Границы зон экологических ограничений от динамических техногенных источников установлены в соответствии с расчетными параметрами от источника воздействия.

4.8. При проведении градостроительного зонирования в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на территории муниципального образования «Город Обоянь» установлены следующие территориальные зоны:

Жилые зоны:

- зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1);
- зона застройки многоквартирными жилыми домами (1-3 этажей включительно) малой этажности (Ж-2);
- зона застройки многоквартирными жилыми домами (4-5 этажей) средней этажности (Ж-3).

Общественно-деловые зоны:

- зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов (ОД-1);
- общественно-деловая зона специализированных объектов (ОД-2).

Производственные зоны:

- зона коммунально-складских объектов и производственных предприятий V класса опасности (П-1);
- зона производственных предприятий III - IV класса опасности (П-2).

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

- зона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта (ИТ-1);
- зона сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта (ИТ-2);
- зона объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-3).

Зоны рекреационного назначения:

- зона зелёных насаждений общего пользования (Р-1);
- зона природных территорий (Р-2).

Зоны специального назначения:

- зона кладбищ и крематориев (СН-1);
- зона складирования и захоронения отходов (СН-2).

Зоны сельскохозяйственного использования:

- зона сельскохозяйственного использования (СХ-1).

## Статья 5. Состав градостроительных регламентов

5.1 Градостроительные регламенты приведены в части II Правил.

5.2. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительным регламентам.

5.3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все расположенные в границах территориальных зон земельные участки и объекты капитального строительства, за исключением земельных участков:

- расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- расположенных в границах территорий общего пользования и занятых элементами улично-дорожной сети (площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными), а также скверами, бульварами, закрытыми водоемами, пляжами и другими подобными объектами;
- занятых линейными объектами;
- предоставленных для добычи полезных ископаемых.

5.4. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

5.5. Положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков,

землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки наряду с техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными действующим законодательством.

5.6. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указываются:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.7. Отсутствие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте означает, что его применение на территории земельных участков, расположенных в соответствующей территориальной зоне, не допускается.

5.8. В числе предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента могут быть указаны: размеры (в том числе площадь) земельных участков; допустимые отступы зданий и сооружений от границ земельных участков; предельное количество этажей или предельная высота зданий и сооружений; предельные коэффициенты использования территории, коэффициент застройки территории; коэффициент озеленения территории; архитектурные требования к зданиям, строениям, сооружениям на территории особого градостроительного контроля и иные показатели.

Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны, если иное специально не оговорено в составе регламента.

5.9. Для земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного в зоне с особыми условиями использования территории, а также на территории особого градостроительного контроля, градостроительным регламентом в составе ограничений (требований) может быть указана возможность установления Администрацией города Обоянь дополнительных требований к его использованию, подлежащих соблюдению при разработке проектной документации.

5.10. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории одновременного действия нескольких видов зон с особыми условиями использования территорий, режим осуществления использования и застройки территории по отношению к указанному земельному участку устанавливается путем суммирования ограничений и требований, содержащихся во всех элементах регламента.

## Статья 6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

6.1.Несоответствующими градостроительным регламентам являются земельные участки, объекты капитального строительства, расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, в следующих случаях:

- 1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным в главе 11 части II настоящих Правил;
- 2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно главе 12 части II настоящих Правил;
- 3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства согласно главам 10, 11 части II настоящих Правил.

6.2.Производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны согласно карте градостроительного зонирования, распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости или значительно снижается стоимость этих объектов, постановлением Администрации города Обоянь может быть придан статус несоответствующих требованиям градостроительного регламента.

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

В случае если использование указанных в абзаце 1 настоящего пункта земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

## Статья 7. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

7.1.Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех должностных, физических и юридических лиц.

7.2.Администрация города Обоянь обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами посредством:

- публикации Правил, размещения на официальном сайте Администрации города Обоянь в сети «Интернет»;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте (включая входящие в их состав картографические и текстовые материалы) в Администрации города Обоянь;
- организации предоставления Администрацией города Обоянь физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, изготовления необходимых копий, в том числе копий картографических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам, другим элементам планировочной структуры).

7.3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством.

## Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления Муниципального образования «Город Обоянь», регулирующих землепользование и застройку в части подготовки и применения настоящих правил

### Статья 8. Органы местного самоуправления муниципального образования «Город Обоянь»

8.1. Органами местного самоуправления муниципального образования «Город Обоянь», осуществляющими деятельность по регулированию землепользования и застройки в части подготовки и применения Правил, являются: представительный орган муниципального образования – Совет депутатов города Обоянь, Глава муниципального образования – Глава города Обоянь, местная администрация (исполнительно-распорядительный орган муниципального образования) – Администрация города Обоянь, контрольный орган муниципального образования – Ревизионная комиссия города Обоянь.

#### 8.2. Совет депутатов города Обоянь:

- утверждает Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Обоянь», изменения (дополнения) к ним;
- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и нормативными правовыми актами муниципального образования «Город Обоянь».

#### 8.3. Глава города Обоянь:

- принимает решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Обоянь» и о проектах внесения в них изменений;
- утверждает персональный состав, и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее – Комиссия);
- принимает решение о направлении проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Обоянь» и проектов внесения в них изменений в Совет депутатов города Обоянь или об их отклонении;



- принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;
- утверждает проекты планировки территории и проекты межевания, градостроительные планы земельных участков на территории муниципального образования «Город Обоянь»;
- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и муниципальными правовыми актами муниципального образования «Город Обоянь».
- принимает решения о проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Обоянь» и по проектам внесения в них изменений;
- осуществляет иные полномочия в сфере регулирования землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и нормативными правовыми актами муниципального образования «Город Обоянь».

8.4. Администрация города Обоянь осуществляет свои полномочия по вопросам регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования «Город Обоянь» в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и муниципальными правовыми актами города Обоянь, в том числе:

- принимает решения о возможности размещения объектов строительства на территории муниципального образования «Город Обоянь», необходимых для муниципальных нужд;
- принимает решения о резервировании и об изъятии земель на территории муниципального образования «Город Обоянь» для муниципальных нужд.

8.5. Полномочия иных органов местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и застройки муниципального образования «Город Обоянь» определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации, Курской области и муниципальными правовыми актами города Обоянь.

## Статья 9. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки

9.1. Комиссия по подготовке проекта настоящих Правил является коллегиальным координационным органом при Администрации города Обоянь, созданным для организации подготовки проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Обоянь», решения вопросов в области градостроительного регулирования при размещении объектов строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) на территории города Обоянь, а также иных вопросов в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

9.2. К компетенции Комиссии в соответствии с федеральным законодательством и настоящими Правилами относятся:

- координация деятельности Администрации города Обоянь в области разработки настоящих Правил;
- обеспечение подготовки настоящих Правил;
- рассмотрение проекта настоящих Правил;
- рассмотрение предложений по внесению изменений в настоящие Правила и подготовка заключений по ним для принятия Главой города Обоянь и Собранием депутатов города Обоянь решений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Обоянь» или об отклонении таких предложений согласно главе 7 части I настоящих Правил;
- решение других вопросов в области градостроительного регулирования в соответствии с принятыми муниципальными правовыми актами.

### Глава 3. Планировка территории Муниципального образования «Город Обоянь» Курской области

#### Статья 10. Работы по формированию земельных участков

10.1. Земельные участки могут быть переданы физическим и юридическим лицам для целей строительства при условии, что на момент передачи эти земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости.

Земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости, если они свободны от прав третьих лиц (за исключением тех, которые определены посредством сервитутов) и для них установлены:

- схема расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории;
- проект границ;
- разрешенные виды использования недвижимости, параметры разрешенных строительных преобразований объектов недвижимости;
- сведения об обеспечении земельного участка объектами инженерно-транспортной инфраструктуры;
- публичные сервитута (при необходимости).

10.2. Комплект сведений и документов о сформированных земельных участках включает:

- схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории;
- проект границ земельного участка, согласованный с владельцами соседних земельных участков (в случае размещения участка в сложившейся застройке);
- материалы выноса границ земельного участка в натуру;
- градостроительный план;

- общее или специальное зональное согласование;
- расчет убытков собственника или землепользователя с учетом упущенной выгоды или потерь сельскохозяйственного производства, лесного хозяйства, связанных с изъятием земли, прав других лиц, обременяющих предоставляемые земельные участки;
- оценочную ведомость на недвижимость, передаваемую застройщику и подлежащую сносу;
- технические условия на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и расчет платы за подключение к ним;
- решение собственника земли о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов);
- публикацию сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

10.3. Подготовительные работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе и за счет средств:

- бюджета города Обоянь;
- физических и юридических лиц в случае передачи земельных участков в аренду по заявкам физических или юридических лиц без проведения торгов на бесконкурсной основе в установленном законом порядке.

## Статья 11. Общие положения о документации по планировке территории муниципального образования «Город Обоянь»

11.1. Состав и содержание проектов планировки территории в городе Обоянь, подготовка которых осуществляются на основании Генерального плана города Обоянь, определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами Курской области и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами города Обоянь.

11.2. Проект планировки территории в городе Обоянь является основой для разработки проектов межевания территорий.

11.3. Порядок подготовки и согласования документации по планировке территории в городе Обоянь в части проектов планировки и проектов межевания территорий, подготовка, которой осуществляется на основании решений Администрации города Обоянь, определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Курской области и муниципальными правовыми актами города Обоянь.

11.4. Подготовка проектов планировки территорий и проектов межевания территорий осуществляется в соответствии с техническими регламентами и региональными нормативами градостроительного проектирования Курской области.

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

- проектов планировки как отдельных документов;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания как отдельных документов;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов.

11.6. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки как отдельные документы разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить (изменить):

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

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в предыдущем подпункте, необходимо определить (изменить):

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

3) проекты межевания как отдельные документы разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) проекты межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе разрабатываются в случаях, установленных предыдущим подпунктом, а также при предоставлении земельных участков для различного функционального использования и в других случаях, когда требуется подготовка градостроительного плана земельного участка;

5) градостроительные планы земельных участков как отдельные документы вне состава проектов межевания территории подготавливаются применительно к ранее сформированным и прошедшим государственной кадастровый учет земельным участкам, правообладатели которых планируют на принадлежащих им земельных участках осуществить строительство новых объектов капитального строительства или реконструкцию, капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства и должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им на основании заявления градостроительными планами земельных участков.

В указанных случаях планировка территории не осуществляется, а градостроительные планы земельных участков подготавливаются с использованием кадастровых паспортов земельных участков.

11.7. Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
- красные линии;
- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;
- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;
- границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков;
- и другие.

## Статья 12. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения Администрации города Обоянь

12.1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией города Обоянь по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

12.2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Администрации города Обоянь в сети «Интернет».



12.3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Администрацию города Обоянь свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

12.4. Ревизионная комиссия города Обоянь осуществляет проверку документации на

основании документов территориального планирования, настоящих Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

По результатам проверки ревизионная комиссия принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе города Обоянь или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

12.5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Главы города Обоянь, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

12.6. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется муниципальными правовыми актами.

12.7. В случае если подготовка градостроительного плана земельного участка осуществлялась на основании заявления физического или юридического лица, границы и размер земельного участка определяются с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации и земельного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

## Статья 13. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков

13.1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам в порядке, установленном муниципальными правовыми актами.

13.2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

13.3. Градостроительный план земельного участка подготавливается, утверждается и выдается уполномоченным Администрацией города Обоянь органом в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

13.4. Утвержденный градостроительный план земельного участка является обязательным основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство и разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

## Глава 4. Изменения физическими и юридическими лицами видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Муниципального образования «Город Обоянь»

### Статья 14. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

14.1. Землепользование и застройка земельных участков на территории города Обоянь, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их прав.

14.2. Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

- видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

14.3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования, иными нормативно-техническими документами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

14.4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования «Город Обоянь» физическими и юридическими лицами осуществляется в соответствии с перечнем видов разрешенного использования на территории соответствующей территориальной зоны, установленным настоящими Правилами.

14.5. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства их правообладателями, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласования.

14.6. Для применения условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка.

Для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства правообладатели такого земельного участка, объекта капитального строительства направляют заявление в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и муниципальными правовыми актами.

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

14.8. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии получения соответствующего разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка в установленном порядке.

14.9. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

14.10. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в градостроительных регламентах.

При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования города Обоянь.

14.11. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил, действуют вплоть до их изменения, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие. Указанные разрешения действуют также в случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством.

## Глава 5. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории Муниципального образования «Город Обоянь»

## Статья 15. Общие условия осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства

15.1. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства (далее - капитальный ремонт), на территории города Обоянь осуществляются правообладателями земельных участков в границах объектов их прав при условиях, что:

- земельные участки, иные объекты прав сформированы и зарегистрированы в соответствии с требованиями федерального законодательства;
- строительство, реконструкция объектов капитального строительства и их капитальный ремонт осуществляются в соответствии с градостроительным регламентом и при условии соблюдения требований технических регламентов, в соответствии с разрешением на строительство.

15.2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при их проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляются:

- в соответствии с проектной документацией, за исключением строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства, когда разработка проектной документации не требуется;
- на основании разрешения на строительство (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

15.3. Подготовка и выдача технических условий осуществляются в порядке, определяемом постановлениями Правительства Российской Федерации и муниципальными правовыми актами.

15.4. Подготовка проектной документации, ее утверждение, прохождение государственной экспертизы осуществляются в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими правовыми актами Правительства РФ.

15.5. Разрешение на строительство выдается (продлевается) уполномоченным Администрацией города Обоянь органом в порядке, установленном ст.51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

15.6. Разрешение на строительство может выдаваться на отдельные этапы строительства или реконструкции.

15.7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается органом, выдавшим разрешение на строительство в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральным законодательством, законодательством Курской области, настоящими Правилами и другими муниципальными правовыми актами.

Разрешение на строительство может быть приостановлено органом, его выдавшим, в случае невыполнения застройщиком норм правовых актов по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования «Город Обоянь».

15.8. На объектах, принимаемых в эксплуатацию в первом и четвертом кварталах, а также в апреле, по заявлению застройщика решением Администрации города Обоянь допускается переносить сроки выполнения работ по озеленению, устройству верхнего покрытия подъездных путей к зданиям, тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, а также отделке элементов фасадов зданий на ближайший весенне-летний период, но не позднее 1 июля, при предъявлении акта, предусмотренного частью 4 статьи 753 Гражданского кодекса Российской Федерации.

## Статья 16. Обеспечение доступа застройщиков к системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования

16.1. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к находящимся в распоряжении муниципального образования «Город Обоянь» системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, установленном муниципальными правовыми актами и предусматривающем внесение платежей в соответствии с тарифами, установленными в соответствии с действующим законодательством в зависимости от зоны нахождения объекта и его объема (мощности), или путем адекватного платежам участия в проектировании и (или) строительстве объектов инфраструктур.

16.2. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к системам инженерной и транспортной инфраструктур, находящимся в распоряжении иных субъектов, является заключение ими соглашения с собственниками соответствующих систем при посредничестве Администрации города Обоянь в случаях, установленных муниципальными правовыми актами.

## Статья 17. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

17.1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для конкретного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Выдача указанного разрешения осуществляется главой Администрации города Обоянь.

17.2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет заявление о его предоставлении в Комиссию.

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик из числа указанных в подпункте 17.1 настоящих Правил и препятствующих эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.



17.3.Заявление о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства рассматривается Комиссией.

17.4.Комиссия по результатам рассмотрения заявки на своем заседании с учетом заключения о результатах публичных слушаний осуществляет подготовку рекомендаций главе Администрации города Обоянь о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Администрации города Обоянь.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить уполномоченные органы в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, по охране и использованию объектов культурного наследия и иных по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в Комиссию.

17.5.Глава города Обоянь в течение семи дней со дня поступления указанных в подпункте 17.4 настоящих Правил рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

17.7.Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или об отказе в выдаче такого разрешения.

## Статья 18. Застройка индивидуальных жилых домов

18.1.Предоставление земельных участков на территории города Обоянь под индивидуальное жилищное строительство осуществляется в соответствии с Генеральным планом и территориальным зонированием города Обоянь Администрацией города Обоянь или уполномоченным ей органом.

18.2.Новые участки под индивидуальное жилищное строительство предоставляются в порядке, определенном статьей 39.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Предельные размеры земельных участков, не устанавливаются для земельных участков, предоставленных до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, и закрепляются по фактическому использованию.

18.3.Основанием для заключения с заявителем договора аренды земельного участка и его государственной регистрации является правовой акт Администрации города Обоянь или протокол о результатах торгов.

18.5.Строительные работы должны осуществляться на основании разрешения на строительство в соответствии с техническими градостроительными регламентами.

## Статья 19. Застройка жилых районов, регулирование этажности

19.1. Проекты жилищно-гражданского строительства должны предусматривать комплексную застройку жилых районов с учетом одновременного строительства жилых домов, учреждений культурно-бытового назначения, инженерного оборудования, благоустройства и озеленения территории города Обоянь.

19.2. Жилищно-гражданское строительство на территории города Обоянь осуществляется как по типовым (повторного применения), так и по индивидуальным проектам.

Необходимость строительства по индивидуальным проектам определяется Администрацией города Обоянь и (или) заказчиком.

19.3. Проектами застройки, инженерного оборудования кварталов жилой застройки и организации строительства должна предусматриваться возможность ввода в эксплуатацию градостроительных комплексов и отдельных объектов с полным комплектом инженерного оборудования и благоустройством территории (подходы, подъезды, озеленение, наружное освещение), исключающая необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами, введенными в эксплуатацию.

19.4. Этажность и высота объектов капитального строительства определяется в соответствии с градостроительным зонированием, градостроительными регламентами с учетом интенсивного использования территории и подземного пространства, а также исходя из архитектурно-художественных соображений, требований создания комплексной ансамблевой застройки при соблюдении строительных, санитарно-технических и специальных нормативов.

Этажность проектируемых зданий устанавливается путем проработки объемно-пространственной композиции застройки при разработке проектов планировки жилых микрорайонов, проектов застройки кварталов, улиц, отдельных планировочных узлов с условием соответствия принятых решений положениям, рассмотренным в настоящих Правилах.

Этажность застройки может уточняться проектными проработками на стадии проектирования для капитального строительства, исходя из градостроительных условий, возможностей строительно-монтажных организаций, технико-экономических показателей плотности жилого фонда, технических возможностей инженерного оборудования и пожарной безопасности и по согласованию с ревизионной комиссией муниципального образования, с условием соответствия принятых решений положениям, рассмотренным в настоящих Правилах и техническим регламентам.

## Статья 20. Строительство гаражей

20.1. Требования к размещению коллективных гаражно-строительных кооперативов (далее - ГСК):

1) размещение ГСК, как правило, производится на землях производственных или коммунальных зон. Размещение ГСК в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий и других объектов за счет площади, предназначенной под озеленение этих зон, не допускается;

2) устройство ГСК грузового транспорта в жилых и общественно-деловых зонах не допускается;

3) покрытие проездов и площадок для автотранспорта должно быть стойким к воздействию нефтепродуктов с уклонами в сторону дренажных потоков сбора стоков или очистных сооружений.

20.2. Для обеспечения основных функций гаражей (хранения, повседневного и периодического обслуживания автотранспорта и другой самоходной техники, далее - транспортных средств) ГСК должны иметь:

1) места сбора и временного (раздельного) хранения отходов потребления (цветных и черных металлов, авторезины, аккумуляторов, отработанных масел), исключающие прямое воздействие на них атмосферных осадков;

2) места сбора бытовых отходов и мусора, оборудованные стандартными емкостями объемом не менее 0,5 м<sup>3</sup>;

3) асфальтированные либо бетонированные проезды, стоянки, площадки;

4) зеленые зоны, отделяющие гаражи от жилой застройки;

5) общественный туалет;

6) наружное электрическое освещение.

20.3. ГСК с численностью гаражных боксов 50 и более могут быть оборудованы смотровой эстакадой и автомойкой с автономным (оборотным) водоснабжением.

При устройстве эстакады предусматриваются мероприятия по охране почвы от загрязнения нефтепродуктами. При строительстве гаражных боксов предусматривается устройство естественной вытяжной вентиляции.

20.4. Противопожарные требования к ГСК - противопожарное водоснабжение от пожарных гидрантов либо водоемов.

20.5. Текущее обслуживание, ремонт транспортных дорог и проездов на территории ГСК обязан производить ГСК.

Земельный участок, непосредственно прилегающий к границам ГСК, размерами до 50 метров в случае отсутствия соседних землепользователей подлежит уборке и благоустройству силами ГСК.

20.6. Порядок разработки проектной документации и подготовка к началу строительных работ:

1) на основании положительного решения Комиссии по выбору земельных участков и утвержденного акта выбора земельного участка в случае отсутствия проектов планировки и застройки рассматриваемых территорий принимается постановление о предварительном согласовании земельного участка. Уполномоченный орган при Администрации города Обоянь направляет запросы о предоставлении технических условий для подключения необходимых коммуникаций в соответствующие службы и организации;

2) в соответствии с техническими условиями готовится проектная документация.

Документация подготавливается за счет денежных средств кооператива.

В состав проектной документации, представляемой для согласования в Администрацию города Обоянь, входят:

- ситуационный план в масштабе 1:2000 или 1:10000;
  - генеральный план (проект межевания территории, проект благоустройства, сводный план инженерных коммуникаций, вертикальная планировка, картограмма перемещения земляных масс);
  - план организации строительства.
- 3) после утверждения проектной документации ГСК подает заявку на предоставление земельного участка;
- 4) на период строительства земельные участки предоставляются ГСК в аренду на нормативный срок строительства;
- 5) вынос в натуру границ земельных участков выполняется специализированными организациями, осуществляющими инженерно-геодезические изыскания и работы, на основании членства в СРО;

Приступить к использованию земельных участков разрешается после установления границ этих участков в натуре (на местности) и выдачи документов, удостоверяющих право на земельный участок;

- 1) порядок распределения мест членам ГСК для строительства гаражных боксов устанавливается Уставом кооператива;
- 2) за отступления от согласованного проекта и другие нарушения заказчик подвергается административному наказанию, в том числе наложению штрафа в установленном законодательством порядке. Построенные с отступлением от согласованного проекта, а также самовольно построенные гаражи подлежат сносу в установленном законом порядке.

20.8. ГСК осуществляют строительство в соответствии с утвержденной проектной документацией собственными силами или с помощью подрядных строительных организаций, имеющих лицензию на проведение строительных работ. Строительство отдельных боксов разрешается вести гражданам самостоятельно, но в строгом соответствии с проектной документацией при наличии разрешения на строительство (установку) гаража, выданного органом, уполномоченным Администрацией города Обоянь.

Не допускается ведение на территории ГСК самовольного строительства гаражей и других построек.

Самовольным строительством на земельном участке, отведенном кооперативу, является:

- строительство гаража (постройки) на земельном участке, не предназначенном для строительства;
- строительство гаража с существенными нарушениями градостроительных и строительных норм и в несоответствии с утвержденной проектной документацией.

20.9. ГСК, законченные строительством, принимаются в эксплуатацию в установленном порядке.

20.10. Члены ГСК в процессе хранения и технического обслуживания транспортных средств должны:

1) исключать действия, ведущие к загрязнению почвы, поверхностных и подземных вод, необоснованным выбросам загрязняющих веществ в атмосферный воздух, и обеспечивать сдачу отходов и мусора на утилизацию или захоронение;

2) соблюдать меры экологической и противопожарной безопасности при производстве работ по ремонту и обслуживанию автотранспорта на территории ГСК;

3) в помещениях для стоянки и хранения транспорта не допускать:

- постановку транспортных средств в количестве, превышающем установленную норму;
- проведения термических, сварочных, деревоотделочных работ, промывку деталей с использованием легковоспламеняющихся и горючих жидкостей;
- нахождения транспортных средств с открытыми горловинами топливных баков, а также при наличии течи горючего и масла;
- заправку транспортных средств и слив топлива;
- подогрев двигателя открытым источником огня;
- складирования мебели, предметов домашнего обихода из горючих материалов, запаса топлива более 20 и масла более 5 литров;
- хранение лома цветных и черных металлов.

20.11.Правление ГСК обязано контролировать строительство гаражных боксов, пристроек и надстроек к ним в соответствии с проектной документацией;

20.12.Государственный контроль за соблюдением природоохранного и противопожарного законодательства ГСК осуществляется специально уполномоченными на то государственными органами посредством периодических, плановых или специальных (по жалобам) проверок состояния дел с составлением соответствующих документов.

Контроль за соблюдением требований настоящего положения осуществляется Администрацией города Обоянь либо органами, должностными лицами, ею уполномоченными, а также государственными контролирующими и инспектирующими органами в пределах своих полномочий.

20.13.Правление ГСК, его председатель, заместитель председателя, члены кооператива, виновные в нарушении экологических, противопожарных, градостроительных, санитарных и других требований, несут административную и другую ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Курской области, а также ответственность, определенную Уставом ГСК либо общим собранием членов ГСК.

## Статья 21. Требования к проектированию, строительству и реконструкции наземных линейных объектов

21.1.Строительство и реконструкция наземных линейных объектов должны осуществляться в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории, на основании проектной и иной документации, разрабатываемой и утверждаемой в случаях и порядке, установленных законодательством.

21.2.В случае строительства наземных линейных объектов, не предусмотренных документацией по планировке территории, предоставление земельного участка для размещения объекта осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

21.3.Строительство и реконструкцию наземных линейных объектов, предназначенных для движения транспорта (автомобильных дорог), следует осуществлять комплексно, одновременно со строительством и реконструкцией технологически и (или) территориально связанных с ними сетей инженерно-технического обеспечения, линий электропередачи, линий связи, трубопроводов и иных подобных линейных объектов (при необходимости такого строительства и реконструкции).

21.4.При строительстве и реконструкции наземных линейных объектов, за исключением строительства объектов для государственных и муниципальных нужд, застройщики обязаны с соблюдением требований законодательства и прав собственников объектов осуществлять перенос иных наземных и подземных линейных объектов, снос объектов капитального строительства, препятствующих такому строительству и реконструкции, а также препятствующих работам по благоустройству.

## Статья 22. Требования к проектированию, строительству и реконструкции подземных линейных объектов

22.1.Строительство и реконструкция подземных линейных объектов должны осуществляться в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории, на основании проектной и иной документации, разрабатываемой и утверждаемой в случаях и порядке, установленных законодательством.

22.2.В случае строительства подземных линейных объектов, не предусмотренных документацией по планировке территории, предоставление земельного участка для размещения объекта осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

22.3.При строительстве и реконструкции подземных линейных объектов необходимо предусматривать меры безопасности для прилегающих территорий, а также создавать условия для оперативного устранения аварийных и чрезвычайных ситуаций.

22.4.При строительстве и реконструкции подземных линейных объектов на благоустроенных и озелененных территориях должны осуществляться мероприятия по восстановлению элементов благоустройства и озеленения.

При строительстве и реконструкции подземных линейных объектов должны осуществляться мероприятия, исключающие подтопление территорий.

22.5.Размещение сетей инженерно-технического обеспечения, линий электропередачи, линий связи, трубопроводов и иных подобных линейных объектов под насыпями автомобильных дорог не допускается (за исключением мест пересечения с автомобильными дорогами).

22.6.Подземные линейные объекты в соответствии с требованиями законодательства и иных нормативных правовых актов должны иметь наземные опознавательные знаки.

22.7.Застройщики всех подземных линейных объектов обязаны передать в уполномоченный орган при Администрации города Обоянь проектную и иную документацию, касающуюся строительства и реконструкции таких объектов, в случаях и объеме, предусмотренных законодательством. До ввода подземных линейных объектов в



эксплуатацию застройщикам необходимо произвести исполнительную съемку построенного объекта.

22.8.Водопроводы, сети канализации должны возводиться с аварийными системами водооткачки.

22.9.Строительство надземных и подземных объектов должно осуществляться с согласия собственников земельных участков по утвержденной схеме прохождения трассы.

## Статья 23. Консервация объектов

23.1.При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства. Физические или юридические лица, владеющие земельными участками, на которых расположены такие объекты, несут ответственность за безопасность таких объектов и благоустройство территории.

23.2.Решение о консервации строящегося объекта принимают физические или юридические лица, владеющие земельными участками (на правах собственности, аренды, постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения), объектами незавершенного строительства и иными объектами недвижимости, или их доверенные лица. Решение о консервации объекта должно содержать перечень организационно-технических мероприятий, направленных на сохранность и безопасность объекта.

23.3.На срок консервации объекта разрешение на строительство приостанавливается.

23.4.Работы по прекращению консервации объекта, включая восстановительные работы, выполняются на основании оформленного в установленном порядке разрешения на строительство.

## Глава 6. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории Муниципального образования «Город Обоянь»

### Статья 24. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности

24.1.Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом города Обоянь, настоящими Правилами, а также муниципальными правовыми актами города Обоянь.

24.2.В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности в обязательном порядке проводятся в следующих случаях:

- 1) внесения изменений в Генеральный план города Обоянь;
- 2) внесения изменений в настоящие Правила;

3) утверждения проекта документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории:

– проектов планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;

– проектов планировки территории, не содержащих в своем составе проектов межевания территории;

– проектов межевания территории вне состава проектов планировки территории в случае межевания территории, на которой расположены многоквартирные дома;

4) предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

24.3. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, перед представлением на публичные слушания проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов документов, заявлений на соответствие требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативам градостроительного проектирования и подготавливает заключение.

24.4. При отсутствии положительного заключения, указанного в подпункте 24.3, не допускается принимать положительные решения по поводу проектов документов, заявлений, представляемых на публичные слушания.

24.5. Органами, уполномоченными на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, являются:

1) комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (в случаях, определенных частями 2, 4, 5 подпункта 24.2 настоящих Правил);

2) комиссия по проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (в остальных случаях).

В целях непосредственной организации и проведения публичных слушаний на местах правовым актом Администрации города Обоянь могут быть созданы специальные органы.

24.6. Предметом публичных слушаний являются вопросы:

1) соответствия подготовленных проектов документов, заявлений требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке;

2) подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления города Обоянь в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

24.7. Способы представления информации участникам публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного

самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в печатных средствах массовой информации, по радио, телевидению и в сети «Интернет» и другие, не запрещенные законом способы.

24.8. Участники публичных слушаний вправе представлять свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов, для включения в протокол публичных слушаний.

24.9. Выявление мнений участников публичных слушаний путем голосования не влечет обязанности органа, принимающего решения с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний.

24.10. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов.

24.11. Публичные слушания не проводятся в выходные и праздничные дни, а в рабочие дни - позднее 19 часов.

24.12. В месте (местах) проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы в составе, определенном требованиями к составу обсуждаемого проекта документа, заявления и требованиями, установленными настоящими Правилами или соответствующим порядком, утвержденным решением Собранием депутатов города Обоянь.

24.13. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несут соответственно органы местного самоуправления города Обоянь, физические и юридические лица, подготовившие проекты документов, заявлений по вопросам, требующим проведения публичных слушаний.

## Статья 25. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности

25.1. Решение о назначении публичных слушаний принимает Глава города Обоянь.

Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации города Обоянь в сети «Интернет».

25.2. Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня опубликования решения о назначении публичных слушаний в установленном порядке и в случаях, определенных законодательством, - опубликования проекта правового акта.

25.3. В ходе проведения публичных слушаний ведется протокол, который оформляется в 2 экземплярах.

25.4. С учетом положений протокола орган, проводивший публичные слушания, подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

Заключения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Администрации города Обоянь в сети «Интернет».

Одновременно, с подготовкой проекта заключения о результатах публичных слушаний по обсуждению заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия осуществляет подготовку проекта рекомендаций Главе города Обоянь.

## Статья 26. Особенности проведения публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила

26.1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления города Обоянь, заинтересованные физические и юридические лица, в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовившие предложения о внесении изменений в настоящие Правила.

26.2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе города Обоянь.

26.3. Глава города Обоянь с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

26.4. Срок проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила составляет два месяца со дня опубликования соответствующего проекта.

26.5. Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители города Обоянь, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в городе Обоянь, иные заинтересованные лица.

В случае если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

26.6. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, его опубликование и размещение на официальном сайте Администрации города Обоянь в сети «Интернет».

В случае, когда проект подготовлен по инициативе органа местного самоуправления, Комиссия также:

- 1) обеспечивает доработку проекта о внесении изменений в настоящие Правила по результатам публичных слушаний;
- 2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе города Обоянь.

В случае, когда проект предложений подготовлен по инициативе заинтересованных физических и юридических лиц, Комиссия:

- 1) может предложить указанным лицам внести изменения в проект предложений (в случае, когда по результатам публичных слушаний выявилась такая необходимость);
- 2) подготавливает комплект документов и направляет его Главе города Обоянь (в случаях, когда по результатам публичных слушаний не возникла необходимость внесения изменений в предложения, а также в случаях, когда указанными лицами были внесены необходимые изменения в проект предложений).

26.7. Глава города Обоянь с учетом представленных ему документов в установленные законодательством сроки принимает одно из двух решений:

- 1) о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Собрание депутатов города Обоянь;
- 2) об отклонении проекта.

В случае если Главой города Обоянь принято решение о направлении в Собрание депутатов города Обоянь указанного проекта, то к проекту о внесении изменений в настоящие Правила также прикладываются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

Собрание депутатов города Обоянь по результатам рассмотрения документов, представленных Главой города Обоянь, может принять одно из следующих решений:

- 1) утвердить изменения в настоящие Правила;
- 2) отклонить изменения в настоящие Правила и направить их Главе города Обоянь на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

26.8. Утвержденные изменения в настоящие Правила:

- 1) подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Администрации города Обоянь в сети «Интернет»;
- 2) в соответствии с требованиями части 2 статьи 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежат:
  - а) в течение семи дней со дня утверждения - направлению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности города Обоянь;
  - б) в течение четырнадцати дней со дня получения копии документа - размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Обоянь.

**Глава 7. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки Муниципального образования «Город Обоянь»**

## Статья 27. Общие положения

27.1. Подготовка и утверждение вносимых в действующие Правила изменений осуществляются в порядке, предусмотренном статьями 31,32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

27.2. Основаниями для рассмотрения Главой города Обоянь вопроса о внесении изменений в Правила застройки являются:

- 1) несоответствие Правил застройки Генерального плана города Обоянь;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

27.3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки:

- 1) федеральными органами исполнительной власти - в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- 2) органами исполнительной власти Курской области - в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
- 3) органами местного самоуправления муниципального образования «Город Обоянь» - в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования «Город Обоянь»;
- 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.

27.4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе города Обоянь.

Для подготовки своего заключения Комиссия запрашивает уполномоченные органы в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, по охране и использованию объектов культурного наследия и иных органов по предмету предлагаемых изменений. Письменные заключения указанных уполномоченных органов в течение 14 дней предоставляются в Комиссию.

27.5. Глава города Обоянь при получении от Комиссии рекомендаций об изменении Правил в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила либо об отклонении предложений о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.



## Глава 8. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки Муниципального образования «Город Обоянь»

### Статья 28. Регламент ведения и утверждения сводного плана красных линий города

28.1. Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территории города. Соблюдение красных линий также обязательно при межевании застроенных или подлежащих застройке земель в границах города, при оформлении документов физическими и юридическими лицами на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации.

28.2. Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользования.

28.3. Красные и другие линии градостроительного регулирования подлежат обязательному отражению и учету:

- в документации по планировке территории и проектной документации;
- в проектах инженерно-транспортных коммуникаций;
- при инвентаризации земель;
- при установлении границ землепользования;
- в проектах территориального землеустройства;
- в проектах межевания территорий;
- при установлении границ территориальных зон.

28.4. Красные линии разрабатываются, согласовываются и утверждаются в составе градостроительной документации.

В отдельных случаях красные линии могут устанавливаться до разработки документации по планировке территории, закрепляя исторически сложившуюся систему улично-дорожной сети застроенных и озелененных территорий.

28.5. Красные линии застройки устанавливаются проектами планировки соответствующих территориальных зон города Обоянь и наносятся на дежурный план города.

Корректировка красных линий застройки может осуществляться на основании правового акта Администрации города Обоянь:

- в связи с изменением градостроительной ситуации в результате необходимости проведения реконструкции сложившейся застройки;
- в связи с изменением категории (пропускной способности) улиц и дорог.

Согласование откорректированной документации и утверждение осуществляются в соответствии с установленным Администрацией города Обоянь порядком.

28.6. Ведение сводного плана красных линий:

- сводный план красных линий хранится в Администрации города Обоянь;
- подлинные чертежи планов красных линий, разбивочных чертежей и актов установления (изменения) красных линий сдаются заказчиком вместе с градостроительной документацией в уполномоченный орган при Администрации города Обоянь.

#### 28.7.Предоставление материалов сводного плана красных линий:

- для получения выкопировки из сводного плана красных линий заинтересованные физические и юридические лица направляют в Администрацию города Обоянь соответствующую заявку. В заявке указывается территория (микрорайон, квартал, улица), для которой запрашиваются красные линии, а также цель использования красных линий (проектирование, изыскания, строительство, прочие цели). Выкопировка имеющихся красных линий предоставляется Администрацией города Обоянь в течение десяти рабочих дней со дня поступления обращения.

### Статья 29. Установление публичных сервитутов

29.1.Администрация города Обоянь имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты в целях обеспечения общественных нужд - проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иным способом.

29.2.Перечень общественных нужд, для обеспечения которых могут устанавливаться публичные сервитута, определяется в соответствии с федеральным законодательством.

29.3.Публичные сервитуты устанавливаются на основе обосновывающих материалов, в том числе соответствующих положений проектов планировки и проектов межевания территории.

Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка.

29.4.Установленные публичные сервитуты регистрируются в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

29.5.Порядок установления публичных сервитутов устанавливается нормативными правовыми актами муниципального образования «Город Обоянь» в соответствии с Земельным и Гражданским кодексами Российской Федерации.

29.6.Правообладатели земельных участков, обремененных публичными сервитутами, освобождаются от выплат земельного налога, арендной платы применительно к тем частям земельных участков, к которым относятся указанные сервитуты.

## Статья 30. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд

30.1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях:

- размещения следующих объектов муниципального значения при отсутствии иных вариантов возможного размещения этих объектов;
- объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения муниципального значения;
- автомобильные дороги общего пользования в границах населенного пункта;
- мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах населенного пункта;
- в связи с иными обстоятельствами в случаях, установленных федеральным и региональным законодательством.

Обязательным условием для изъятия земельных участков (и (или) их частей) является необходимость муниципальных нужд по застройке не иначе, как посредством прекращения прав на данные земельные участки.

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

30.3. Порядок выкупа земельного участка для муниципальных нужд у его собственника, порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для муниципальных нужд, порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

30.4. Изъятие земельного участка допускается по истечении одного года с момента уведомления о принятом решении лица, у которого осуществляется изъятие земельного участка.

Решение об изъятии земельного участка принимается Администрацией города Обоянь. Решение оформляется постановлением Главы города Обоянь.

## Статья 31. Условия принятия решений по резервированию земельных участков для реализации муниципальных нужд

31.1. Порядок резервирования земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется законодательством Российской Федерации, законодательством Курской области и принимаемыми в соответствии с ними иными правовыми актами Администрации города Обоянь.

## Статья 32. Порядок предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством

32.1. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в следующих случаях:

- при размещении временных сооружений;
  - для ведения садоводства, огородничества;
  - для ведения личного подсобного хозяйства;
  - под временные (открытые) автостоянки;
  - под спортивные площадки (без объектов капитального строительства);
  - под временные складские площадки;
  - под карьеры;
  - под организацию и содержание территорий массового бесплатного отдыха граждан;
  - другие цели, не связанные с возведением капитальных сооружений.
- 32.2. Порядок и условия предоставления земельных участков для целей, не связанных со строительством, и порядок размещения и эксплуатации временных сооружений для оказания услуг на территории города Обоянь регулируются правовыми актами органа местного самоуправления города Обоянь, принимаемыми в целях реализации настоящих Правил.

32.3. Администрация города Обоянь или уполномоченный ею отраслевой (территориальный) орган предоставляет земельные участки в аренду для установки и эксплуатации временных гаражей на срок не более 1 года.

32.4. Временными гаражами являются:

- сборно-разборные металлические гаражи;
- гаражи из сборных объемных железобетонных блоков без фундаментов;
- гаражи типа «ракушка».

32.5. Право на установку временного гаража на территории жилых районов в радиусе 400-метровой пешеходной доступности при наличии технической возможности может быть предоставлено инвалидам I и II групп Великой Отечественной войны и лицам, приравненным к ним, - Героям Советского Союза, Героям Социалистического Труда, Героям Российской Федерации, гражданам, награжденным орденом Славы трех степеней, участникам ликвидации последствий на Чернобыльской АЭС - владельцам автотранспорта, находящегося в их личном пользовании.

При изменении места жительства право на установку временного гаража по новому месту жительства предоставляется с условием обязательного сноса гаража по прежнему месту жительства.

## Статья 33. Благоустройство города Обоянь

33.1.Элементами благоустройства земельных участков, предоставляемых физическим и юридическим лицам, являются:

- вертикальная планировка;
- покрытия территорий (улиц, площадей, набережных, внутриквартальных, в том числе внутридворовых пространств);
- подпорные стенки, спуски, лестницы;
- парапеты, ограды, технические ограждения;
- отдельно стоящие объекты уличного оборудования, в том числе остановки общественного транспорта, посты контрольных служб, уличная мебель, мусоросборники;
- беседки и навесы;
- оборудование для детских, спортивных и иных игровых площадок;
- светильники, пункты связи, иное оборудование;
- произведения монументально-декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы и др.);
- памятные доски;
- декоративные устройства, в том числе фонтаны, бассейны, цветники, растения в кадках и др.;
- другие.

33.2.Порядок установки монументов, памятников и памятных знаков на территории города Обоянь утверждается решением Собранием депутатов города Обоянь.

33.3.Требования к комплексному благоустройству микрорайонов и дворовых территорий города Обоянь устанавливаются в муниципальных правовых актах органа местного самоуправления города Обоянь.

33.4.Рекламные, рекламно-информационные конструкции на территории муниципального образования «Город Обоянь» размещаются в порядке, определенном федеральным законодательством и муниципальными правовыми актами.

## Статья 34. Общие положения адресного реестра муниципального образования «Город Обоянь»

34.1.Настоящий пункт устанавливает состав и структуру адресного реестра, порядок установления и регистрации адресов, а также порядок предоставления информации об адресах и ведения адресного хозяйства города Обоянь.

34.2.Формирование и ведение адресного реестра осуществляет Администрация города Обоянь.

34.3.Регистрация адресов и их изменений осуществляется в целях:

- обеспечения учета юридически правильных адресов всех имеющихся, вновь построенных, реконструируемых и снесенных жилых и нежилых зданий, строений и сооружений;
- обеспечения однозначного соответствия адреса и объекта недвижимости;
- предоставления юридическим и физическим лицам справочной информации.

34.4. Объектами адресации, подлежащими включению в адресный реестр города Обоянь, являются объекты недвижимости, в том числе комплексы или отдельно стоящие общественные, производственные, иные нежилые и жилые строения, здания и сооружения. Затраты, связанные с присвоением адреса, несет владелец и собственники объектов адресации.

34.5. Адреса не присваиваются временным объектам, элементам технологического и инженерного оборудования линейного и точечного типов (трансформаторные подстанции, газорегуляторные пункты, подъездные пути, мощение, ограждение, опорам и линиям электропередач и др.).

34.6. Субъектами оформления и регистрации адресов являются юридические и физические лица - собственники и владельцы объектов адресации.

34.7. Адресный реестр муниципального образования «Город Обоянь» является муниципальной собственностью.

34.8. Информация адресного реестра является открытой. Она безвозмездно и в полном объеме предоставляется заинтересованным лицам.

34.9. Ответственность за достоверность, полноту, сохранность и предоставление потребителям адресной информации несет Администрация города Обоянь.

## Статья 35. Состав и структура адресного реестра муниципального образования «Город Обоянь»

35.1. Городской адресный реестр состоит из:

- адресного плана;
- перечня записанных в алфавитном порядке наименований улиц, площадей, проспектов и переулков города Обоянь;
- графических приложений, указывающих местонахождение и границы каждой улицы города;
- графических приложений, указывающих местонахождение в пределах кварталов каждого объекта адресации;
- системы автоматизированной обработки адресной информации.

## Статья 36. Правила установления адреса объектам недвижимости



36.1.Выделение и оформление границ улиц, определение порядка нумерации строений на них производятся на основе планов детальной планировки и планов застройки данной территории с использованием актуализированных картографических материалов.

36.2.Присвоение номеров зданиям (домам), расположенным на улицах радиального направления, осуществляется от центра города к периферии с нечетными номерами по правой стороне улицы и с четными номерами по левой (стороны определяются по ходу движения от начала улицы).

36.3.Присвоение номеров зданиям (домам), расположенным на улицах кольцевого направления, осуществляется по ходу часовой стрелки с нечетными номерами по правой стороне улицы и четными по левой.

36.4.Зданиям, находящимся на пересечении улиц, присваивается номер здания по улице, на которую выходит главный фасад здания. В случае если на угол выходят два равнозначных фасада одного здания, номер присваивается по улице, идущей по направлению от центра города.

36.5.Нумерация строений производится с учетом резервирования номеров под будущие строения в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

36.6.Отдельно стоящему по фронту улицы строению присваивается соответствующий порядковый номер.

36.7.На территории владения определяется основное здание, относительно которого осуществляется адресация владения и зданий, и строений на территории владения. Прочим (неосновным) зданиям, расположенным на территории владения, присваивается номер основного здания владения и дополнительно номер корпуса или строения. Указатель «корпус» или «строение» в адресе определяется в зависимости от функционального назначения зданий с учетом функционального использования территории земельного участка, на котором они расположены, и сложившейся адресации близлежащих зданий. Нумерация зданий производится от главного въезда на территорию владения по мере удаления от него.

36.8.Нумерация зданий, расположенных между двумя уже адресованными зданиями с последовательными номерами («вставки» объектов), производится с использованием меньшего номера объекта с добавлением к нему буквы.

36.9.Пристроенные объекты, которые имеют другое функциональное назначение, чем основное здание, могут быть адресованы как самостоятельные здания.

36.10.При необходимости установления адресов вновь построенным в районах сложившейся застройки объектам, а также при определении нумерации пристроенных объектов используются буквенные индексы или дробные обозначения. Буквенный индекс следует писать с заглавной буквы рядом с цифрой без дефиса и кавычек (например, 1А, 20В), а дробную часть номера - через косую дробную черту (например, 5/1, 22/3).

36.11.При изменении адресации не допускается наличие одинаковых номеров у разных объектов недвижимости.

36.12.При установлении адресации объектов недвижимости садоводческих, гаражных обществ используются соответствующие термины «участок» и «бокс» с указанием соответствующего порядкового номера.

36.13.При присвоении адреса встроенным нежилым помещениям используется термин «помещение» с указанием соответствующего порядкового номера.

36.14.Новый адрес не присваивается при невозможности раздела земельного участка, порядок пользования определяется по соглашению сторон либо в судебном порядке.

## Статья 37. Порядок установления и регистрации адресов

37.1.Адрес присваивается правовыми актами уполномоченных органов в установленном порядке.

37.2.Установление и регистрация адресов объектов недвижимости производится в следующих случаях:

- выдачи разрешения на строительство нового объекта недвижимости;
- изменения статуса строений (перевод жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения и т.д.);
- разделения владений и комплексов строений на отдельные части;
- образования новых имущественных комплексов строений при объединении земельных участков;
- ввода строений в эксплуатацию, если при выдаче разрешения на строительство не был присвоен адрес объекта;
- предоставления земельных участков под строительство.

37.3.Установление и последующая регистрация адреса производятся на основании заявлений юридических и физических лиц, собственников и владельцев объектов адресации.

Порядок работы с заказчиком по уточнению адресов объектов недвижимости:

1) получение заявки на присвоение или уточнение адреса объектам недвижимости в черте города Обоянь.

Работа с заказчиком:

- проверка имеющихся правоустанавливающих документов на объекты недвижимости, земельные участки и технических паспортов;
- проверка соответствия планов предприятий, предоставленных заказчиком, и имеющегося адресного плана;
- составление реестра адресов в соответствии с имеющимися правоустанавливающими документами на объекты недвижимости, техническими паспортами;
- проверка наличия исполнительных топографических планов предприятий в М 1:500, М 1:2000;
- нанесение имеющихся сведений об адресах по правоустанавливающим документам на объекты недвижимости, земельные участки, техническим паспортам на план предприятия.

2) оформление запроса в территориальный орган Федеральной регистрационной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Курской области о выдаче выписки из Единого государственного реестра прав о зарегистрированных

правообладателях земельных участков и объектов недвижимости, расположенных по интересующему адресу;

3) произвести сравнение полученных данных с информацией на объекты недвижимости, земельные участки, полученной от заказчика;

4) нанесение имеющихся сведений на топографический план предприятия, выявление объектов недвижимости без почтового адреса;

5) присвоить, уточнить адреса объектам недвижимости постановлением Администрации города Обоянь.

37.4. Уполномоченные органы подготавливают правовые акты о присвоении адресного номера либо резервируют адресный номер в соответствии и при наличии действующей топографической съемки М 1:500, ситуационных планов М 1:1000, 1:2000 и других документов, касающихся объекта недвижимости или земельного участка, в зависимости от конкретной градостроительной ситуации.

37.5. Установление новых адресов строений производится с учетом требований, изложенных в подпункте 36 настоящих Правил.

37.6. Основанием для регистрации адресов объектов, находящихся в эксплуатации, являются документы, подтверждающие право собственности на строения.

37.7. Документами, подтверждающими регистрацию адреса объекта недвижимости, является адресная справка, к которой прилагается план местоположения объекта. Адресная справка с новым адресом и правоустанавливающими документами на земельный участок предоставляются в орган технического учета для внесения соответствующих изменений в техническую документацию и оформления сведений о возникшем объекте недвижимости для органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Адресная справка не является правоустанавливающим документом, не определяет собственника и целевое назначение объекта.

37.8. Новый адрес принимается на обслуживание организациями и предприятиями города только при предоставлении удостоверяющих адрес документов. Регистрация прав собственников и аренды на объект недвижимости, введение в эксплуатацию, а также иные операции со зданиями, строениями, сооружениями или их частями производятся в установленном порядке при условии предоставления удостоверяющих адрес объекта постановления или справки.

## Статья 38. Правила оформления и содержания адресного хозяйства на территории муниципального образования «Город Обоянь»

38.1. Внешний вид (образец) аншлагов обозначения улиц, жилых и общественных зданий на территории города Обоянь утверждается постановлением Главы города Обоянь.

38.2. Аншлаг содержит:

- наименование улицы, переулка и т.д.;
- номер здания (дома);

– стрелку с направлением по возрастанию нумерации зданий (домов).

38.3. Аншлаги размещаются на фасадах домов в соответствии со следующими требованиями:

- аншлаг утвержденного образца вывешивается на каждом жилом и общественном здании;
- при протяженности здания более шести секций устанавливается дополнительный аншлаг на другом углу здания. Если здание выходит на внутриквартальный проезд торцом, знак устанавливается со стороны торцевого фасада;
- аншлаг устанавливается с обязательной наружной или внутренней подсветкой в ночное время суток;
- аншлаг устанавливается на высоте от 2,0 до 3,5 метра от уровня земли, на расстоянии не более 1 метра от угла здания.

38.4. В районах застройки при большей глубине квартала должны быть установлены щиты - указатели с изображением схемы застройки, наименования улиц, номеров домов и корпусов.

## Глава 9. Заключительные положения

Статья 39. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Обоянь» вступают в силу со дня их официального опубликования

Статья 40. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после их утверждения подлежат внесению в государственный кадастр объектов недвижимости

Статья 41. В случае внесения изменений в Генеральный план города Обоянь соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки

Статья 42. Если на момент введения в действие настоящих Правил содержание режимов зон с особыми условиями использования территорий в форме численных показателей и предписаний не установлено, то в соответствующих позициях градостроительных регламентов приводится указание на необходимость получения соответствующих заключений от органов государственной власти, в ведении которых находится контроль за соблюдением режимов зон с особыми условиями использования территорий, в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и Курской области.

По мере установления режимов зон с особыми условиями использования территорий соответствующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства вносятся в градостроительные регламенты как изменения и дополнения в Правила.

## Статья 43. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

43.1.Принятые до введения в действие настоящих Правил, муниципальные правовые акты города Обоянь по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

43.2.Права на строительные изменения объектов недвижимости, предоставленные в форме разрешения на строительство, остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

43.3.Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- имеют вид/виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (глава 11 настоящих Правил);
- имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных главами 10, 11 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

43.4.Постановлением Главы города Обоянь может быть придан статус несоответствия:

- производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы зоны расположения этих объектов, а также оказывают вредное воздействие на состояние здоровья работающих на указанных объектах и населения, проживающего в зоне их влияния, и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов;
- объектам недвижимости, расположенным в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для реализации общественных нужд - прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций, а также и не имеющим нормативных в соответствии с требованиями действующего санитарного законодательства размеров санитарно-защитных зон и при отсутствии возможности их организации техническими и технологическими решениями.

## Статья 44. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

44.1.Объекты недвижимости, поименованные в подпункте 43.3, а также ставшие несоответствующими после внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться с установлением определенного срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те не соответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно, к этим объектам постановлением Главы города Обоянь, принятом на основании решения Комиссии по землепользованию и застройке города, устанавливается срок приведения их в соответствие с настоящими Правилами, нормативами и стандартами или накладывается

запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с настоящими Правилами, нормативами и стандартами.

Несоответствующие объекты, расположенные между красными линиями, запланированными для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления в порядке, установленном законодательством.

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

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

Объекты недвижимости, не соответствующие 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 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.

44.3. После введения в действие настоящих Правил, внесения изменений в настоящие Правила ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Администрация города Обоянь вправе принимать решения о:

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки территории;
- разработке документации по планировке в соответствии с настоящими Правилами и муниципальными правовыми актами, устанавливающими порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления.

## Статья 45. Ответственность за нарушения Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Обоянь»

45.1. Юридические и физические лица, виновные в нарушении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Обоянь», привлекаются к ответственности в установленном законодательством Российской Федерации и Курской области порядке.



В соответствии с законами Российской Федерации и Курской области за нарушение земельного и градостроительного законодательства применяется дисциплинарная, административная, а в отдельных случаях - уголовная ответственность.

45.2. Применение указанных видов ответственности не освобождает виновных от возмещения причиненного ущерба.

45.3. Нарушение должностными лицами градостроительного законодательства влечет административную ответственность виновных согласно законодательству об административной ответственности Российской Федерации и Курской области.

## **Часть 2. Градостроительные регламенты**

### **Глава 10. Общие положения**

**Статья 46. Виды, состав и кодовое обозначение территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории «Город Обоянь»**

46.1. При проведении градостроительного зонирования в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на территории муниципального образования «Город Обоянь» установлены следующие территориальные зоны (в скобках приводится их кодовое обозначение):

Жилые зоны:

- зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1);
- зона застройки многоквартирными жилыми домами (1-3 этажей включительно) малой этажности (Ж-2);
- зона застройки многоквартирными жилыми домами (4-5 этажей) средней этажности (Ж-3).

Общественно-деловые зоны:

- зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов (ОД-1);
- общественно-деловая зона специализированных объектов (ОД-2).

Производственные зоны:

- зона коммунально-складских объектов и производственных предприятий V класса опасности (П-1);
- зона производственных предприятий III - IV класса опасности (П-2).

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

- зона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта (ИТ-1);
- зона сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта (ИТ-2);
- зона объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-3).

Зоны рекреационного назначения:

- зона зелёных насаждений общего пользования (Р-1);
- зона природных территорий (Р-2);

Зоны специального назначения:

- зона кладбищ и крематориев (СН-1);
- зона складирования и захоронения отходов (СН-2).

Зоны сельскохозяйственного использования:

- зона сельскохозяйственного использования (СХ-1).

Статья 47. Структура градостроительных регламентов в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе Правил землепользования и застройки Обоянь

47.1. Настоящими Правилами землепользования и застройки (далее - Правила) установлены градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом и к отдельным территориальным зонам.

47.2. Градостроительные регламенты, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом, приведены в главе 10 части II настоящих Правил. Градостроительные регламенты, относящиеся к отдельным территориальным зонам, приведены в главе 11 части II настоящих Правил.

47.3. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

- минимальная площадь земельных участков;
- коэффициент застройки и коэффициент использования территории;
- минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков;
- максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений;
- максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные;
- максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков;
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков. В расчет общей площади входит площадь

объектов нежилого назначения, расположенных на всех этажах зданий (включая технический, мансардный, цокольный и подвальный (подвальные);

- максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки);
- максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков;
- минимальная доля озелененной территории земельных участков;
- минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;
- максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки.

#### Статья 48. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории земельных участков и объектов капитального строительства

48.1. В пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания, допускается, при соблюдении действующих нормативов, размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условных и вспомогательных). При этом размещение в пределах участков жилой застройки объектов общественно-делового назначения, рассчитанных на прием посетителей, допускается только в случае, если они имеют обособленные входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

48.2. Размещение условно разрешенных видов использования на территории земельного участка может быть ограничено по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Ограничение устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования системами социального (только для объектов жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения; обеспечения условий для соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц; ограничения негативного воздействия на окружающую среду в объемах, не превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

48.3. Размещение объектов нежилого назначения основных и условно разрешенных видов использования во встроенных и встроенно-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещениях осуществляется в соответствии с видами разрешенного использования, указанными в главе 11 части II настоящих Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. При этом общая площадь встроенных и встроенно-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения, не может превышать 30% общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть. Помещения при квартирах или индивидуальных домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

48.4. Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, в жилых, общественно-деловых зонах и зонах рекреационного назначения допускается при условии нераспространения границ санитарно-защитных зон за пределы границ земельного участка, на территории которого находятся указанные объекты.

48.5. Отнесение к основным или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, не перечисленных в перечнях основных и условно разрешенных видов использования территориальных зон, осуществляется Комиссией по подготовке Правил землепользования и застройки МО "Город Обоянь" в установленном порядке.

48.6. Земельные участки общего пользования, в том числе, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, садами, парками, скверами, бульварами, водными объектами, включая береговую полосу, пляжами, лесами (городскими лесами), лесопарками и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

#### Статья 49. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

49.1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

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

Перечень вспомогательных видов использования не является закрытым.

49.2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в пункте 1 настоящей статьи, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

49.3. Соответствие применяемого вида использования требованиям, установленным настоящими Правилами к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть обосновано и подтверждено в составе проектной документации.

## Статья 50. Минимальная площадь земельного участка

50.1. Минимальную площадь земельного участка необходимо принимать не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами 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.

50.2. Минимальные площади земельных участков для многоквартирных жилых домов рассчитываются по формуле:

$$S_{\min} = S \cdot Y$$

где S - общая площадь жилых помещений;

Y - удельный показатель земельной доли, приходящийся на 1 кв. м общей площади жилых помещений.

При расчете жилой обеспеченности 18 кв. м/чел удельный показатель земельной доли принимать не менее 0,92. При другой расчетной жилой обеспеченности удельный показатель считать по формуле:

$$Y = \frac{Y_{\text{с.д.}} \cdot 18}{I}$$

где Y з. д. - показатель земельной доли при 18 кв. м/чел., равный 0,92;

I - расчетная жилищная обеспеченность.

50.3. Максимальное количество жилых блоков малоэтажной индивидуальной жилой застройки (для домов блокированной застройки) - 10 жилых блоков. При этом каждый жилой блок малоэтажной индивидуальной жилой застройки должен размещаться на отдельном земельном участке. Минимальная площадь придомового участка на одну семью блокированного жилого дома - 75 кв. м.

## Статья 51. Коэффициент застройки и коэффициент использования территории

51.1. Коэффициент застройки и использования территории устанавливается для земельных участков, предназначенных для строительства жилой застройки, кроме блокированных жилых домов.

51.2. Площадь застроенной части участка определяется как сумма площадей, занятых зданиями и сооружениями всех видов, включая навесы, площади погрузочных устройств, подземные сооружения, над которыми не могут располагаться здания и сооружения.

51.3. В площадь застроенной части участка не включаются площади, занятые отмостками вокруг зданий и сооружений, тротуарами, автомобильными и железнодорожными дорогами, площадками для отдыха, зелеными насаждениями, открытыми автостоянками, подземными зданиями и сооружениями или их частями, если над ними могут располагаться здания и сооружения.

51.4. Подсчет площадей, занимаемых зданиями и сооружениями, производится по внешнему контуру их наружных стен на уровне планировочных отметок земли.

51.5. Общая (суммарная) площадь зданий определяется как сумма общей площади зданий, сооружений, в том числе и подземных.

## Статья 52. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков

52.1. Общие требования к минимальным отступам зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются для участков, расположенных во всех территориальных зонах, кроме земельных участков, используемых для строительства индивидуальных жилых домов. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков в индивидуальной жилой застройке приведены в статье 63 главы II настоящих Правил.

52.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений принимаются равными:

- 3 метрам для объектов капитального строительства с основными видами разрешенного использования;

- 1 метру для объектов капитального строительства со вспомогательными видами разрешенного использования.

52.3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требования пункта 52.2 устанавливаются:

- для ОКС в видах использования №\*\*\* выходящих на магистральные улицы - 5 метров;

- для ОКС в видах использования №\*\*\*, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования - 3 метра;

- для прочих зданий - не нормируется.



## Статья 53. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений

53.1. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются выше 3,5 метров от уровня земли, в отношении балконов, эркеров, козырьков, консолей - не более 1 метра, но не более ширины тротуара.

## Статья 54. Максимальная высота зданий, строений, сооружений

54.1. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов настоящими Правилами установлена в метрах по вертикали относительно поверхности грунта до начала инженерных работ.

54.2. Требования в части максимальной высоты, установленные настоящими Правилами, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю, а также остекленные световые фонари максимальной высотой 2,5 метра, суммарная площадь которых не превышает 25% площади кровли.

54.3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений установлена Правилами с учетом:

- Генерального плана города;
- максимальной этажности застройки в границах территориальных зон;
- видов разрешенного использования в границах территориальных зон.

54.4. Максимальная высота зданий и сооружений определяется градостроительным регламентом территориальных зон.

## Статья 55. Минимальная доля озелененной территории земельных участков

55.1. К озелененной территории земельного участка относятся части участков, которые не застроены объектами капитального строительства, не заняты временными сооружениями, водоемами и акваториями, тротуарами или проездами с твердым покрытием и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

55.2. Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- грунтовыми пешеходными дорожками;
- малыми архитектурными формами;

– другими подобными объектами.

Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная территория земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной территории.

55.3. Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков с Региональными нормативами градостроительного проектирования Курской области, утвержденными Постановлением Администрации Курской области от 15 ноября 2011 г. N 577-па. Если настоящие параметры отсутствуют, используются параметры согласно таблице №1 и установлена в градостроительных регламентах соответствующих зон.

Таблица 1 – Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

<b>N п/п</b>	<b>Вид использования</b>	<b>Минимальная площадь озелененных территорий</b>
1	Многоквартирные жилые дома	23 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке
2	Сады, скверы, бульвары	95% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90% - при площади от 1 до 5 га; 85% - при площади от 5 до 20 га; 80% - при площади свыше 20 га
3	Парки	95% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 90% - при площади от 1 до 5 га; 80% - при площади от 5 до 20 га; 70% - при площади свыше 20 га
4	Пляжи	10% территории земельного участка при площади участка менее 1 га; 20% - при площади от 1 до 5 га; 30% - при площади от 5 до 20 га; 40% - при площади свыше 20 га
5	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции	60% территории земельного участка
6	Объекты дошкольного, начального и среднего общего образования (школы)	50% территории земельного участка
7	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты среднего и высшего профессионального образования; объекты физической культуры и спорта, включая спортивные клубы; объекты ритуальной деятельности	40% территории земельного участка
8	Прочие (иные виды использования)	15% территории земельного участка
9	Объекты коммунального хозяйства, объекты сельскохозяйственного использования, объекты транспорта, специальные парки (зоопарки, ботанические сады)	не устанавливается

55.4. Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 квадратных метров.

55.5. Требования к озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиН и иными действующими нормативными техническими документами. Лесополосы - посадки высокорослых деревьев, расположенные вдоль автомобильных и железных дорог, - являются территориями ССЗ.

55.6. Запрещается изъятие общегородских территорий (территорий скверов, парков, бульваров) под размещение парковок транспорта.

## Статья 56. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

56.1. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков определяется в зависимости от вида использования земельных участков и устанавливается согласно таблице 2 для видов использования, расположенных на территории всех зон с учетом, установленных в градостроительных регламентах соответствующих зон.

56.2. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков выбирается в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Курской области, утвержденными Постановлением Администрации Курской области от 15 ноября 2011 г. N 577-па. Если настоящие параметры отсутствуют, используются параметры согласно таблице №2.

Таблица 2 – Нормы расчета стоянок автомобилей

Объекты, здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Индивидуальные жилые дома, дачи	участок	1
Блокированные жилые дома	жилой блок	1
Многоквартирные жилые дома	80 м <sup>2</sup> общей площади квартир	1,5
Учреждения управления, офисы, кредитно-финансовые и юридические конторы	100 работающих	15-20
Научные и проектные организации	100 работающих	10-15
Театры, кинотеатры, концертные залы, музеи, выставочные комплексы	100 одновременных посещений или 100 посадочных мест	15
Парки культуры и отдыха	100 одновременных посетителей	7
Торговые центры, универмаги, магазины (торгово-выставочные комплексы специализированного назначения рассчитываются с коэффициентом 0,3)	100 м <sup>2</sup> торговой площади	
	до 1000 м <sup>2</sup> торговой площади	5-7
	от 1000 до 10000 м <sup>2</sup> торговой площади	3
	более 10000 м <sup>2</sup> торговой площади	1
Предприятия общественного питания и коммунально-бытового обслуживания общей площадью более 250 кв. м	100 мест в залах или одновременных посетителей и персонала	10
Офисы, магазины, предприятия общественного питания, объекты коммунально-бытового обслуживания и др. общей площадью до 250 кв. м	объект	3
Рынки, ярмарки	50 торговых мест	20-25
Рестораны и кафе общегородского значения	100 мест	10-15
Гостиницы	100 мест	10-15

Объекты, здания и сооружения	Расчетная единица	Число машино-мест на расчетную единицу
Больницы	100 коек	10
Поликлиники	100 посещений	10
Высшие и средние специальные учебные заведения	100 работающих и студентов в макс. смене	10-15
Здания спортивного назначения	100 мест	7
Промышленные предприятия	100 работающих	7-10
Вокзалы всех видов транспорта	100 пассажиров дальнего и местного сообщений, прибывающих в час «пик»	10-15

56.3. Для видов использования, не указанных в таблице 2, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется по аналогии с видами использования, указанными в таблице 2.

56.4. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

56.5. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, могут быть организованы в виде:

- капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроенных и пристроенных);
- открытых охраняемых и неохраняемых стоянок.

56.6. Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке:

- для жилых многоквартирных домов не менее 50% от расчетного. Оставшееся количество машино-мест не допускается размещать на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок;
- для объектов иного назначения 100% от расчетного.

Возможно размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест при обосновании в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

56.7. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета в кв.м/машино-место:

1) для гаражей:

- одноэтажных - 30;
- двухэтажных - 22;
- трехэтажных - 14;

–четырехэтажных - 12;

– пятиэтажных - 10.

2) для наземных стоянок - 25.

В центральной части города (в общественно-деловой зоне) площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует уменьшать до 22,5 кв. м, а при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов - до 15,0 кв. м на автомобиль.

56.8. В пределах селитебных территорий (жилые зоны и общественно-деловые зоны) и на прилегающих к ним коммунально-складских территориях предусматривается организация открытых автостоянок и строительство гаражей для постоянного хранения не менее 90% расчетного числа индивидуальных легковых автомобилей при пешеходной доступности не более 800 м, а в районах сложившейся застройки - не более 1500 м.

56.9. В жилых зонах при размещении гаражей и автостоянок преимущество должно отдаваться хранению автотранспорта инвалидов.

56.10. В зонах индивидуальной застройки высокой комфортности предусматривается строительство гаражей или организация открытых автостоянок из расчета 1 - 2 автомобиля на один участок, размещаемые на участке домовладения.

56.11. Противопожарные расстояния от открытых площадок (в том числе с навесом) для хранения автомобилей до зданий и сооружений предприятий (по обслуживанию автомобилей, промышленных, сельскохозяйственных и др.) должны приниматься в соответствии с санитарными нормами и правилами, противопожарными требованиями, изложенными в технических регламентах и других нормативно-правовых документах.

56.12. Расстояния от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки принимаются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Курской области, утвержденными Постановлением Администрации Курской области от 15 ноября 2011 г. N 577-па или с требованием действующей нормативно-правовой документации:

Таблица 3 – Расстояния от сооружений для хранения легкового автотранспорта до объектов застройки

Объекты, до которых исчисляется расстояние	Расстояние, м				
	автостоянки (открытые площадки, паркинги) и наземные гаражи-стоянки вместимостью, машино-мест				
	10 и менее	11 - 50	51 - 100	101 - 300	Свыше 300
Фасады жилых домов и торцы с окнами	10	15	25	35	50
Торцы жилых домов без окон	10	10	15	25	35
Школы, детские учреждения, ПТУ, техникумы, площадки отдыха, игр и спорта	25	50	50	50	50
Лечебные учреждения стационарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки)	25	50	*	*	*
Общественные и административные здания	10	10	15	25	35

Примечание:

- 1) Расстояния от наземных гаражей-стоянок и автостоянок принимаются до границ участков школ, детских учреждений, лечебно-профилактических учреждений стационарного типа, объектов социального назначения, площадок отдыха, детских игровых площадок.
- 2) Для наземных гаражей-стоянок со сплошным стеновым ограждением указанных в таблице, расстояния допускается сокращать на 25% при отсутствии в них открывающихся окон, а также въездов-выездов, ориентированных в сторону жилых домов, территорий ЛПУ стационарного типа, объектов социального обеспечения, детских дошкольных учреждений, школ и других учебных заведений.
- 3) На придомовой территории допускается размещение открытых автостоянок (паркингов) вместимостью до 50 машино-мест и гаражей-стоянок и паркингов со сплошным стеновым ограждением для хранения автомобилей вместимостью до 100 машино-мест при соблюдении нормативных требований обеспеченности придомовых территорий элементами благоустройства по площади и наименованиям.
- 4) Выезды-въезды из гаражей, расположенных на территории жилой застройки, вместимостью свыше 100 машино-мест должны быть организованы на улично-дорожную сеть населенного пункта, исключая организацию движения автотранспорта по внутридворовым проездам, парковым дорогам и велосипедным дорожкам.
- 5) Наземные гаражи-стоянки вместимостью свыше 500 машино-мест следует размещать на территориях промышленных, коммунально-складских зон и территориях санитарно-защитных зон, на территориях, непригодных для жилой застройки, в неудобиях.
- 6) Для подземных, полуподземных и обвалованных гаражей-стоянок регламентируется расстояние от въезда-выезда и от вентиляционных шахт до территории школ, детских дошкольных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, фасадов жилых домов, площадок отдыха и др., оно должно составлять не менее 15 м.
- 7) Расстояние от проездов автотранспорта из гаражей всех типов и открытых автостоянок до нормируемых объектов должно быть не менее 7 м.
- 8) Вентвыбросы от подземных гаражей-стоянок, расположенных под жилыми и общественными зданиями, должны быть организованы на 1,5 м выше конька крыши самой высокой части здания.
- 9) На эксплуатируемой кровле подземного гаража-стоянки допускается размещать площадки отдыха, детские, спортивные, игровые и др. сооружения на расстоянии 15 м от вентиляционных шахт, въездов-выездов, проездов при условии озеленения эксплуатируемой кровли и обеспечении ПДК в устье выброса в атмосферу.
- 10) От наземных гаражей-стоянок устанавливается санитарный разрыв с озеленением территории, прилегающей к объектам нормирования.
- 11) Требования, отнесенные к подземным гаражам, распространяются на размещение обвалованных гаражей-стоянок.
- 12) На территории наземных гаражей-стоянок, открытых стоянок автомобильного транспорта необходимо предусматривать размещение площадки для мусоросборников.



## Статья 57. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков

57.1. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории земельных участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельных участков.

57.2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 квадратных метров на одно место.

57.3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:

- одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1500 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 квадратных метров общей площади объектов - для объектов торговли, объектов общественного питания, промышленных объектов, для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование);

- одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1250 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 квадратных метров общей площади объектов - для складских объектов.

57.4. При проектировании многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными нежилыми помещениями торгового назначения общей площадью более 250 кв. м разгрузочные места предусматривать в закрытых дебаркадерах.

## Статья 58. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков

58.1. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков определяется заданием на проектирование.

58.2. Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов в продольном расположении автомобилей - 70 квадратных метров на автомобиль.

## Статья 59. Максимальная высота ограждений земельных участков

59.1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков жилой застройки. Для земельных участков иного назначения высота устанавливается по заданию на проектирование.

59.2. Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

- вдоль скоростных транспортных магистралей - 2,5 метров;
- вдоль улиц и проездов - 2 метра;

– между соседними участками застройки - 1,8 метра без согласования со смежными землепользователями. Более 1,8 метра - по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 1,8 метра может быть иной при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

59.3. Ограждения вдоль улиц и проездов и между соседними земельными участками должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении. Исключение составляют ограждения в зоне "Ж-1". В зоне «Ж-1» ограждения, расположенные на границе смежных земельных участков, должны быть выполнены в "прозрачном" исполнении. Максимальная высота ограждения не применяется к ограждениям в "прозрачном" исполнении. Устройство глухих (непрозрачных) ограждений допускается при взаимном согласии владельцев соседних земельных участков.

59.4. Непрозрачные ограждения вдоль скоростных транспортных магистралей должны быть согласованы в установленном порядке в отделе архитектуры соответствующего округа.

## Статья 60. Правовой режим использования и застройки территории земельного участка расположенного в границах действия ограничений

60.1. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

## Статья 61. Организация благоустройства территории и парковочных мест

61.1. Благоустройство территории (озеленение, подходы, подъезды), парковочные места организовываются в границах предоставленного для строительства земельного участка.

## Глава 11. Градостроительные регламенты

### Статья 62. Общие градостроительные регламенты для жилых зон

К жилой зоне относятся участки территории города, используемые и предназначенные для застройки многоквартирными домами, а также индивидуальными и блокированными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В жилой зоне допускается размещение отдельно стоящих и встроенных или пристроенных объектов коммунального и культурно-бытового обслуживания повседневного и периодического спроса, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта и объектов, связанных с проживанием граждан, деятельность которых не оказывает негативного воздействия на окружающую среду (не пожароопасных, не взрывоопасных, не создающих магнитных полей, шума, превышающего установленные нормы для жилой зоны, не вызывающих вибрации, загрязнения почв, воздуха, воды, не

оказывающих радиационного и иных вредных воздействий), не требующих устройства подъездных железнодорожных путей и не занимающих более 15% площади планировочной единицы территориальной зоны.

Жилые зоны должны быть озеленены. На территории жилых районов должны располагаться пункты (площадки) для сбора твердых бытовых отходов и крупногабаритных отходов, обустроены площадки для выгула домашних животных.

При строительстве новых объектов, разрешенных к размещению, следует предусматривать их полное инженерное обеспечение.

При освоении жилых микрорайонов необходимо предусматривать строительство открытых стоянок автотранспорта, размещение гаражей-стоянок в цокольных или подземных этажах зданий, а также на дворовой территории в подземном исполнении с использованием их кровель для организации игровых площадок и благоустройства.

Предприятия обслуживания могут размещаться в жилых домах или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта. Не допускается при переоборудовании жилого фонда в нежилой при организации входа нарушать пропускную способность тротуаров и оставлять менее 2,0 м ширины тротуара с главного фасада и 1,35 м с остальных сторон.

На территориях индивидуальной жилой застройки со стороны улиц запрещается размещение вспомогательных строений, кроме гаражей. Установка ограждений и иных строений в нарушение красных линий застройки запрещена.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 12 части II настоящих Правил. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

#### 62.1. Список разрешенных видов использования земельных участков.

Устанавливаемый список видов разрешенного принимается согласно приказу Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Вновь образуемые земельные участки или изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства должны иметь виды разрешенного использования, устанавливаемые в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны.

В регламентах приведены виды разрешенных видов использования земельных участков и их коды в форме: <название вида> - <код>.

### Статья 63. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами

Кодовое обозначение зоны - Ж-1.

#### 63.1. Цели выделения зоны:

– развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий индивидуальной (коттеджной) жилой застройки, включающей отдельно стоящие и блокированные (коттеджные) жилые дома;

– 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.

63.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Для индивидуального жилищного строительства - 2.1;
- Для ведения личного подсобного хозяйства - 2.2;
- Обслуживание жилой застройки - 2.7;
- Объекты гаражного назначения - 2.7.1;
- Коммунальное обслуживание - 3.1;
- Бытовое обслуживание - 3.3;
- Образование и просвещение - 3.5;
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование – 3.5.1;
- Среднее и высшее профессиональное образование – 3.5.2;
- Здравоохранение - 3.4;
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание – 3.4.1;
- Стационарное медицинское обслуживание – 3.4.2;
- Культурное развитие - 3.6;
- Общественное управление - 3.8;
- Магазины - 4.4\*;
- Общественное питание - 4.6;
- Развлечения - 4.8;
- Земельные участки (территории) общего пользования – 12.0;
- Ведение огородничества – 13.1;
- Ведение садоводства – 13.2.

63.3. Объекты видов использования, отмеченных в подпункте 2 настоящей статьи знаком <\*>, относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 150 квадратных метров. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 150 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

63.4. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Блокированная жилая застройка - 2.3;
- Среднеэтажная жилая застройка - 2.5;
- Ветеринарное обслуживание - 3.10;
- Религиозное использование - 3.7;
- Обслуживание автотранспорта - 4.9.

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

– минимальная площадь земельных участков:

а) для вида разрешенного использования "Для индивидуального жилищного строительства - 2.1" и "Для ведения личного подсобного хозяйства - 2.2" составляет 1000 квадратных метров;

б) размер земельного участка, не подлежащего дроблению, равен 1000 квадратных метров.

– максимальный размер земельного участка, вновь предоставляемого гражданам в собственность для индивидуального жилищного строительства, - 2500 квадратных метров;

- предельные размеры земельных участков, не устанавливаются для земельных участков, предоставленных до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, и закрепляются по фактическому использованию;
- отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве составляет не менее 5 метров. В сложившейся застройке линию регулирования застройки допускается совмещать с красной линией;
- минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения - не менее 3 метров; хозяйственных и прочих строений - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м; выгребной ямы, дворовой уборной, площадки для хранения ТБО, компостной ямы - 3 м. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений; допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилых домов, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению. Допускается размещение индивидуальных жилых домов и хозяйственных построек без отступа от межевой границы при наличии согласия владельцев смежного земельного участка и соблюдения Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ;
- расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее 6 м; сарая для скота и птиц - не менее 15 м; выгребной ямы, дворовой уборной, площадки для хранения ТБО, компостной ямы - не менее 8 м;
- жилые дома, хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными нормами и правилами, противопожарными требованиями, изложенными в технических регламентах и других нормативно-правовых документах;
- ширину вновь предоставляемого участка для строительства усадебного дома принимать не менее 15 метров;
- индивидуальное (частное) строительство жилых домов и других построек должно вестись только на территориях, предусмотренных корректировкой Генерального плана города Обоянь;
- земельный участок на территории малоэтажной жилой застройки домами с приквартирными участками может быть использован для садоводства, цветоводства, игр детей и отдыха;
- максимальное количество стоянок легкового автотранспорта закрытого типа - 3 м/м. Допускается размещать дополнительно открытую стоянку на 2 м/м в пределах отведенного участка;
- строительство гаражей для грузового автотранспорта в зоне индивидуальной жилой застройки запрещено;
- предельно допустимые параметры в зоне индивидуальной (коттеджной) жилой застройки приведены в нижеследующей таблице:

Таблица 4 – Предельно допустимые параметры в зоне индивидуальной (коттеджной) жилой застройки

Размер	земельного	Максимально допустимые параметры
--------	------------	----------------------------------

<b>участка (кв. м)</b>	<b>коэффициент застройки (%)</b>	<b>коэффициент использования территории</b>
от 1000 и более	30	0,5

– максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 3 этажа;

– максимальная высота от уровня земли:

а) до верха плоской кровли - не более 12 м;

б) до конька скатной кровли - не более 16 м;

в) для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4 м, до конька скатной кровли - не более 7 м.

– максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, включая объекты условно разрешенных видов использования, на территории земельных участков - 300 квадратных метров;

– максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны - V.

#### **Статья 64. Градостроительный регламент зоны застройки многоквартирными жилыми домами (1-3 этажей включительно) малой этажности**

Кодовое обозначение зоны - Ж-2.

64.1. Цели выделения зоны:

– развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон комфортного малоэтажного преимущественно многоквартирного жилья;

– развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;

– размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

64.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Для индивидуального жилищного строительства - 2.1;
- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка – 2.1.1;
- Блокированная жилая застройка - 2.3;
- Обслуживание жилой застройки - 2.7;
- Объекты гаражного назначения - 2.7.1;
- Среднеэтажная жилая застройка - 2.5;
- Коммунальное обслуживание - 3.1;
- Бытовое обслуживание - 3.3;
- Образование и просвещение - 3.5;
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование – 3.5.1;
- Среднее и высшее профессиональное образование – 3.5.2;
- Здравоохранение - 3.4;
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание – 3.4.1;
- Стационарное медицинское обслуживание – 3.4.2;



- Культурное развитие - 3.6;
- Общественное управление - 3.8;
- Предпринимательство - 4.0;
- Магазины - 4.4\*;
- Общественное питание - 4.6;
- Развлечения - 4.8;
- Спорт - 5.1;
- Земельные участки (территории) общего пользования – 12.0.

64.3. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 2 настоящей статьи знаком <\*>, относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 700 квадратных метров. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 700 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

64.4. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Социальное обслуживание - 3.2;
- Ветеринарное обслуживание - 3.10;
- Религиозное использование - 3.7;
- Гостиничное обслуживание - 4.7;
- Обслуживание автотранспорта - 4.9.

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

– минимальная площадь земельных участков с видами использования:

- а) Для индивидуального жилищного строительства - 2.1 - 1000 квадратных метров;
- б) Блокированная жилая застройка - 2.3 - 1000 квадратных метров;
- в) Среднеэтажная жилая застройка - 2.5 - 2000 квадратных метров.

Основные параметры застройки в этой зоне следующие:

**Таблица 5 – Основные параметры застройки**

<b>Этажность зданий</b>	<b>Коэффициент застройки (%)</b>	<b>Коэффициент использования территории</b>
1 - 2	30 - 40	0,4 - 0,5
3	25 – 35	0,4 - 0,7

– максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 3 этажа;

– максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков:

а) для жилых многоквартирных домов расположенных на земельном участке с видом разрешенного использования "Среднеэтажная жилая застройка - 2.5" - количество надземных этажей - до трёх (включительно) и высота от уровня земли до верха плоской кровли - не более 12 м, до конька скатной кровли - не более 15 м;

б) для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли - не более 4 м, до конька скатной кровли - не более 7 м;

– максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельного участка - V.

## Статья 65. Градостроительный регламент зоны застройки многоквартирными жилыми домами (4-5 этажей) средней этажности

Кодовое обозначение зоны - Ж-3.

65.1. Цели выделения зоны:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий многоквартирной жилой застройки средней этажности зон комфортного многоквартирного многоэтажного жилья;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
- размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- развитие объектов общественно-деловой застройки в соответствующих среде формах и объемах, не оказывающих негативного воздействия на объекты жилой застройки.

65.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Обслуживание жилой застройки - 2.7;
- Объекты гаражного назначения - 2.7.1;
- Среднеэтажная жилая застройка - 2.5;
- Коммунальное обслуживание - 3.1;
- Бытовое обслуживание - 3.3;
- Образование и просвещение - 3.5;
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование – 3.5.1;
- Среднее и высшее профессиональное образование – 3.5.2;
- Здравоохранение - 3.4;
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание – 3.4.1;
- Стационарное медицинское обслуживание – 3.4.2;
- Ветеринарное обслуживание - 3.10;
- Культурное развитие - 3.6;
- Общественное управление - 3.8;
- Предпринимательство - 4.0\*;
- Магазины - 4.4\*;
- Общественное питание - 4.6\*;
- Развлечения - 4.8\*;
- Земельные участки (территории) общего пользования – 12.0.

65.3. Объекты видов использования, отмеченных в подпункте 2 настоящей статьи знаком <\*>, относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 1000 квадратных метров. В случае если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1000 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

Объекты видов использования, отмеченных в подпункте 2 настоящей статьи знаком <\*> должны располагаться на земельных участках с минимальной площадью 2000 квадратных метров.

65.4. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Для индивидуального жилищного строительства - 2.1;

- Блокированная жилая застройка - 2.3;
- Социальное обслуживание - 3.2;
- Религиозное использование - 3.7;
- Гостиничное обслуживание - 4.7;
- Обслуживание автотранспорта - 4.9;
- Спорт - 5.1.

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

- предельное максимальное значение коэффициента использования территории земельных участков и коэффициента застройки:

Таблица 6 – Предельное максимальное значение коэффициента использования территории земельных участков и коэффициента застройки

Этажность зданий	Коэффициент застройки (%)	Коэффициент использования территории
1,2	25 - 45	0,4-0,9
3	20 - 37	0,45-0,75
4	19 - 35	0,5 - 0,7
5	17 - 30	0,5 - 0,6

- максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 5 этажей;

– максимальная высота зданий для жилых домов от уровня земли до верха плоской кровли - не более 20 м; до конька скатной кровли - не более 24 м, максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельного участка не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;

- максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - V.

65.6. 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 при наличии градостроительного обоснования.

## Статья 66. Общие градостроительные регламенты для общественно-деловых зон

66.1. Параметры застройки высших и средних специальных учебных заведений:

Площадь земельного участка в расчете на 1 учащегося среднего специального учебного заведения (техникум, ПТУ, колледж) следует принимать в зависимости от величины учебного заведения - с численностью до 300 учащихся - 75 кв. м, с численностью 300 - 900 учащихся - 50 - 65 кв. м, с численностью 900 - 1600 учащихся - 30 - 40 кв. м (в условиях реконструкции возможно уменьшение на 30%).

66.2. Параметры застройки научных учреждений:

Таблица 7 – Параметры застройки научных учреждений

Профиль научных	Количество	Коэффициент
--------------------	------------	-------------

учреждений		сотрудников	использования территории участков
Естественные и технические науки		до 300 чел.	0,6 - 0,7
		от 300 до 1000 чел.	0,7 - 0,8
		от 1000 до 2000 чел.	0,8 - 0,9
Общественные и гуманитарные науки		до 600 чел.	1,0
		более 600 чел.	1,2

66.3. Нормы расчета земельных участков:

Таблица 8 – Нормы расчета земельных участков

Объекты, здания и сооружения	Расчетная единица	Площадь
Больницы	кв. м на койку	300 - 60
Поликлиники	га на 100 посещений	0,1
Средние специальные учебные заведения	га на 1 тыс. студентов	3 - 7
Общеобразовательные школы	кв. м на одного учащегося	16 - 60
Спортивные сооружения	кв. м на 1 тыс. человек	60 - 90

66.4. Размеры земельных участков предприятий розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания в расчете на единицу измерения следует принимать следующие:

Таблица 9 – Размеры земельных участков предприятий розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания

	Розничная торговля	Рыночный комплекс	Общественное питание	Бытовое обслуживание
един. измерения	кв. м уч-ка/ кв. м торг. площади	кв. м уч-ка/ кв. м торг. площади	кв. м участка/ м посад. место	кв. м участка/ м рабочее место
норматив	2 – 8	7 - 14	10 - 15	20 - 30
Min площадь земельного участка	100	3000	250	120

66.5. Земельный участок гостиницы следует принимать из расчета 25 - 55 кв. м на одно гостиничное место. Минимальная площадь участка - 250 кв. м.

66.6. Размеры земельных участков складов следует принимать:

- продовольственных - из расчета 1,5 - 3 кв. м на один кв. м общей площади;
- непродовольственных - из расчета 2 - 4 кв. м на один кв. м общей площади.

Для многоэтажных складов расчетную площадь земельного участка допускается сокращать, но не более чем на 30%.

Минимальная площадь участка - 150 кв. м.

66.7. Размеры земельных участков административных зданий следует принимать из расчета 25 - 10 кв. м на одного сотрудника. Минимальная площадь участка 150 кв. м.

66.8. Размеры земельных участков объектов для обслуживания транспорта (мастерские по ремонту и обслуживанию легковых транспортных средств, автомобильные мойки, шиномонтаж) следует принимать из расчета 100 - 120 кв. м на один пост.

Минимальная площадь участка 100 кв. м.

66.9. Размеры земельных участков автозаправочных станций следует принимать из расчета 500 - 1200 кв. м на одну топливораздаточную колонку.

Минимальная площадь участка - 1000 кв. м.

## Статья 67. Градостроительный регламент зоны объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов

Кодовое обозначение зоны - ОД-1.

67.1. Цели выделения зоны:

– развитие существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и сочетающейся с ней жилой застройки;

– развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий и "дневного" населения в соответствующих среде формах;

– развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

67.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Коммунальное обслуживание - 3.1;
- Социальное обслуживание - 3.2;
- Бытовое обслуживание - 3.3;
- Образование и просвещение - 3.5;
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование – 3.5.1;
- Среднее и высшее профессиональное образование – 3.5.2;
- Здравоохранение - 3.4;
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание – 3.4.1;
- Стационарное медицинское обслуживание – 3.4.2;
- Культурное развитие - 3.6;
- Религиозное использование - 3.7;
- Общественное управление - 3.8;
- Обеспечение научной деятельности - 3.9;
- Ветеринарное обслуживание - 3.10;
- Деловое управление - 4.1;
- Торговые центры - 4.2;
- Рынки - 4.3;
- Магазины - 4.4;
- Банковская и страховая деятельность - 4.5;
- Общественное питание - 4.6;
- Гостиничное обслуживание - 4.7;
- Обслуживание автотранспорта - 4.9;
- Спорт - 5.1;
- Связь - 6.8;
- Склады - 6.9;
- Обеспечение внутреннего правопорядка - 8.3;
- Земельные участки (территории) общего пользования – 12.0.

67.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Многоэтажная жилая застройка - 2.6;
- Производственная деятельность - 6.0;
- Легкая промышленность - 6.3.

67.4. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для общественно-деловой зоны размещения объектов multifunctional общественно-деловой застройки и жилых домов с включением объектов инженерной инфраструктуры:

– максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – 8 этажей;

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

– максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта);

– благоустройство территории (парковочные места, подъезды, подходы) производится за счет предоставленного земельного участка;

– расчетом необходимо проверять санитарные разрывы от жилой застройки, в том числе и по шуму.

## Статья 68. Градостроительный регламент общественно-деловой зоны специализированных объектов

Код обозначения зоны - ОД-2.

68.1. Цель выделения зоны - создание условий для формирования зон для размещения специализированных общественно-деловых объектов преимущественно некоммерческого назначения.

68.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Коммунальное обслуживание - 3.1;
- Социальное обслуживание - 3.2;
- Бытовое обслуживание - 3.3;
- Образование и просвещение - 3.5;
- Дошкольное, начальное и среднее общее образование – 3.5.1;
- Среднее и высшее профессиональное образование – 3.5.2;
- Здравоохранение - 3.4;
- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание – 3.4.1;
- Стационарное медицинское обслуживание – 3.4.2;
- Культурное развитие - 3.6;
- Общественное управление - 3.8;
- Обеспечение научной деятельности - 3.9;
- Ветеринарное обслуживание - 3.10;
- Обеспечение внутреннего правопорядка - 8.3;
- Земельные участки (территории) общего пользования – 12.0.

68.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Религиозное использование - 3.7;



- Обслуживание автотранспорта - 4.9;
- Производственная деятельность - 6.0.

68.4. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.

68.5. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V.

## Статья 69. Общие градостроительные регламенты для производственных зон

69.1. Производственные территории предназначены для размещения производственно-деловых (НИИ с опытными производствами, торговые предприятия с цехами технического обслуживания, информационные центры с издательско-типографским отделом и др.), промышленных (пищевой и легкой промышленности, приборостроения, машиностроения, производства строительных материалов и др.), коммунально-складских (территории ТЭЦ, станции аэрации, котельные, электроподстанции, газораспределительные узлы, мусороперерабатывающие заводы, прочие сооружения городской инженерной инфраструктуры, складские сооружения, стоянки машин механической уборки территории, кладбища, крематории), транспортных и инженерных объектов и формируются в виде участков производственной застройки и производственных зон.

69.2. Производственная зона - территория специализированного использования в установленных границах, формируемая участками производственной застройки.

69.3. Производственные территории имеют ряд характеристик и различаются по классам опасности производства, расположенного на территории: на I, II, III, IV, V классы (по убыванию опасности).

69.4. Минимальная плотность застройки промплощадок - 30%.

69.5. Расстояния между зданиями, сооружениями следует принимать минимально допустимыми в зависимости от степени огнестойкости - от 9 до 18 м.

69.6. К зданиям и сооружениям по всей их длине должен быть обеспечен подъезд пожарных автомобилей: с одной стороны - при ширине здания или сооружения до 18 м и с двух сторон - при ширине более 18 м. Параметры внутриплощадочных автодорог (ширина, радиусы поворотов) проектируются с учетом габаритов используемого грузового транспорта. Проезды общего пользования в пределах промзон должны составлять 20 - 30 м в красных линиях, минимальный радиус закругления проезжих частей на поворотах по внутреннему контуру - 9 м. На нерегулируемых поворотах и пересечениях размеры сторон треугольника видимости должны составлять не менее 25 м. В пределах треугольников видимости не допускается размещение зданий, сооружений, ограждений. Вдоль проездов должны быть проложены пешеходные тротуары. В районе въезда на предприятие должна быть организована предзаводская площадка (за счет территории землеотвода, без использования территорий общего пользования).

69.7. В границах землеотводов предприятий должны быть предусмотрены:

- стоянки легковых автомашин для работающих и клиентов, количество машино-мест определять по расчету, исходя из количества работающих (по СНиП 2.07.01-89\* приложение 9 с применением коэффициента автомобилизации 1,5);

- стоянки грузовых машин - исходя из суточного грузооборота и вида используемых машин.

69.8. На территории предприятия следует предусматривать благоустроенные площадки для отдыха работающих. Площадки следует размещать с наветренной стороны по отношению к зданиям с производствами, выделяющими вредные выбросы в атмосферу.

69.9. Организация санитарно-защитных зон осуществляется в соответствии с расчетом распространения вредных выбросов и зон влияния неблагоприятных физических факторов (радиации, электромагнитного излучения, шума, вибрации) с учетом розы ветров.

69.10. В пределах СЗЗ не допускается размещение участков предприятий, на продукцию которых может быть оказано негативное воздействие выбросами и неблагоприятными физическими факторами.

69.11. СЗЗ объектов (промпредприятий), расположенных на территории производственной зоны, определяются по согласованию с органами санитарно-эпидемиологического надзора (СЭН), но не должны выходить за пределы границ производственной зоны. Порядок разработки, согласования, утверждения СЗЗ определяется действующими санитарными нормами.

69.12. Озеленение территории - 15%, СЗЗ - согласно проекту организации СЗЗ, но не менее 50%.

69.13. Производственные территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения:

- в полосе примыкания производственных зон к общественным территориям следует размещать общественно-административные части производственных территорий, включая их в формирование общественных центров и зон;

- в полосе примыкания к жилым территориям не следует оформлять границы производственного участка глухим забором, рекомендуется использование входящей в состав СЗЗ полосы примыкания для размещения коммунальных объектов жилого района, многоэтажных гаражей-стоянок различных типов, зеленых насаждений;

- в примагистральной полосе производственных зон (производственная территория в примагистральной зоне) рекомендуется размещать участки компактной застройки, адаптируемой городским окружением, смешанной производственно-общественной застройки с торговыми и обслуживающими предприятиями, требующими значительных складских помещений, крупногабаритных подъездов, разворотных площадок.

69.14. Резервирование участков на площадке предприятия для развития отдельных цехов или производств допускается предусматривать только в соответствии с заданием на проектирование.

## Статья 70. Градостроительный регламент зоны коммунально-складских объектов и производственных предприятий V класса опасности

Код обозначения зоны - П-1.

70.1. Цель выделения зоны - формирование комплексов производственных, коммунально-складских предприятий, складских баз не выше V класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения, допускающими размещение ограниченного набора общественно-деловых объектов.

70.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Коммунальное обслуживание - 3.1;
- Бытовое обслуживание - 3.3;
- Обеспечение научной деятельности - 3.9;
- Деловое управление - 4.1;
- Рынки - 4.3;
- Общественное питание - 4.6;
- Обслуживание автотранспорта - 4.9;
- Производственная деятельность - 6.0;

- Легкая промышленность - 6.3;
- Пищевая промышленность - 6.4;
- Склады - 6.9;
- Автомобильный транспорт - 7.2;
- Железнодорожный транспорт - 7.1;
- Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции - 1.15;
- Обеспечение внутреннего правопорядка- 8.3;
- Земельные участки (территории) общего пользования – 12.0.

70.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Энергетика - 6.7;
- Ветеринарное обслуживание - 3.10;
- Строительная промышленность - 6.6.

Статья 71. Градостроительный регламент зоны производственных предприятий III - IV класса опасности

Код обозначения зоны - П-2.

71.1. Цель выделения зоны - формирование комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз III и IV классов опасности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание объектов различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.

71.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Коммунальное обслуживание - 3.1;
- Деловое управление - 4.1;
- Производственная деятельность - 6.0;
- Легкая промышленность - 6.3.
- Пищевая промышленность - 6.4;
- Склады - 6.9;
- Автомобильный транспорт - 7.2;
- Железнодорожный транспорт - 7.1;
- Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции - 1.15;
- Обеспечение внутреннего правопорядка- 8.3.
- Строительная промышленность - 6.6;
- Энергетика - 6.7;
- Тяжелая промышленность - 6.2;
- Специальное пользование водными объектами - 11.2;
- Земельные участки (территории) общего пользования – 12.0.

71.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Рынки - 4.3;
- Общественное питание - 4.6;
- Ритуальная деятельность - 12.1;
- Специальная деятельность - 12.2;
- Ветеринарное обслуживание - 3.10.

71.4. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается.

## Статья 72. Общие градостроительные регламенты для зон инженерной и транспортной инфраструктур

72.1. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, электрического, трубопроводного и других видов инженерного оборудования и сопутствующих объектов.

72.2. Предотвращение вредного воздействия сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдением необходимых расстояний от этих объектов до жилых, общественных, деловых зданий и иных требований, устанавливаемых государственными нормативами и правилами, а также специальными планировочными, конструктивными и технологическими мероприятиями.

## Статья 73. Градостроительный регламент зоны сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта (ИТ-1)

Код обозначения зоны - ИТ-1.

73.1. Цели выделения зоны:

- развитие объектов железнодорожного транспорта в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории города Обоянь;

- развитие комплексов пассажирских и грузовых терминалов, оснащенных всеми необходимыми для качественного выполнения основных функций технологическими и социальными объектами.

73.2. Основные виды, разрешенные использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Коммунальное обслуживание - 3.1;
- Рынки - 4.3;
- Общественное питание - 4.6;
- Обслуживание автотранспорта - 4.9;
- Связь - 6.8;
- Склады - 6.9;
- Железнодорожный транспорт - 7.1;
- Автомобильный транспорт - 7.2;
- Обеспечение внутреннего правопорядка - 8.3;
- Земельные участки (территории) общего пользования – 12.0.

73.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Бытовое обслуживание - 3.3;
- Социальное обслуживание - 3.2;

73.4. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.

73.5. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - IV.

## Статья 74. Градостроительный регламент зоны сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта

Код обозначения зоны - ИТ-2.

74.1. Цели выделения зоны:

- развитие объектов автомобильного транспорта в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории города;

- развитие комплексов пассажирских и грузовых терминалов, оснащенных всеми необходимыми для качественного выполнения основных функций технологическими и социальными объектами.

74.2. Основные виды, разрешенные использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Обслуживание автотранспорта - 4.9;
- Железнодорожный транспорт – 7.1;
- Автомобильный транспорт - 7.2;
- Земельные участки (территории) общего пользования – 12.0.

74.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Коммунальное обслуживание -3.1;
- Деловое управление - 4.1;

- Рынки - 4.3;

- Общественное питание - 4.6;
- Ветеринарное обслуживание - 3.10.

74.4. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.

74.5. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - IV.

## Статья 75. Градостроительный регламент зоны объектов инженерной инфраструктуры

Код обозначения зоны - ИТ-3.

75.1. Цель выделения зоны - формирование комплексов объектов городской инженерной инфраструктуры.

75.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Коммунальное обслуживание -3.1;
- Рынки - 4.3;
- Общественное питание - 4.6;
- Обслуживание автотранспорта - 4.9;
- Связь - 6.8;
- Склады - 6.9;
- Железнодорожный транспорт - 7.1;
- Автомобильный транспорт - 7.2;
- Земельные участки (территории) общего пользования – 12.0.

75.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Специальная деятельность - 12.2;

75.4. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.

75.5. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков - II.

## Статья 76. Общие градостроительные регламенты для зон рекреационного назначения

76.1. Рекреационные зоны – земли природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения. Порядок использования указанных земель определяется требованиями земельного и лесного законодательства. Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения города и включают в себя парки, скверы, бульвары, сады, зоопарки, зоны кратковременного отдыха и иные особо охраняемые природные территории и объекты, в том числе относящиеся к землям общего пользования. Рекреационные зоны выполняют, помимо рекреационных, защитные, санитарно-гигиенические, оздоровительные функции.

76.2. На территориях рекреационных зон и особо охраняемых природных территорий не допускается строительство и расширение действующих промышленных, коммунальных и складских объектов, дачное и жилищное строительство, любые рубки лесов и зеленых насаждений, кроме санитарных рубок зеленых насаждений, ограничивающих видимость при организации дорожного движения, коридоров магистральных инженерных сетей и рубок ухода, а также не допускается вести хозяйственную деятельность, отрицательно влияющую на экологическую обстановку и непосредственно не связанную с эксплуатацией объектов оздоровительного и рекреационного назначения.

76.3. Зоны рекреации определены с целью поддержания и сохранения существующего природного ландшафта и экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения с преимущественным размещением зеленых насаждений и объектов обслуживания культурного и спортивно-оздоровительного назначения.

76.4. Прокладка транспортных сетей по территории городских лесов осуществляется в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации.

76.5. Открытые автостоянки временного хранения транспортных средств располагаются за пределами рекреационных зон.

## Статья 77. Градостроительный регламент зоны зелёных насаждений общего пользования

Код обозначения зоны - Р-1.

77.1. Цель выделения зоны - сохранение и обустройство открытых озелененных пространств при их активном использовании.

77.2. Нижеприведенные градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства распространяются на земельные участки, расположенные на территории зоны "Р-1", только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями.

77.3. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Коммунальное обслуживание - 3.1;
- Историко-культурная деятельность - 9.3;
- Общее пользование водными объектами - 11.1;
- Земельные участки (территории) общего пользования – 12.0.

77.4. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:



– Общественное питание - 4.6.

77.5. Городские парки разделяются:

– малые - от 5 до 20 га;

– средние - 20 - 100 га;

– большие более 100 га.

Сад микрорайонов имеют размеры от 1 до 4 га.

Сквер - небольшой благоустроенный участок площадью 0,2 - 1 га.

Площадь бульвара определяется проектным решением.

## Статья 78. Градостроительный регламент зоны природных территорий

Код обозначения зоны - Р-2.

78.1. Цели выделения зоны:

– сохранение существующего природного ландшафта, зеленых массивов, создание на этих условиях комфорта посещения лесных территорий;

– обустройство территории для отдыха населения.

Рекреационная зона городских лесов служит для сохранения и использования существующего ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны города, на основе лесного законодательства.

78.2. Нижеприведенные градостроительные регламенты в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства распространяются на земельные участки зоны «Р-2», только в случае, если указанные участки не входят в границы территорий общего пользования, выделенных красными линиями.

78.3. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

– Коммунальное обслуживание - 3.1;

– Охрана природных территорий - 9.1;

– Историко-культурная деятельность - 9.3;

– Общее пользование водными объектами - 11.1;

– Земельные участки (территории) общего пользования – 12.0.

78.4. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

– Общественное питание - 4.6;

78.5. При осуществлении рекреационной деятельности в лесах допускается возведение временных построек на лесных участках и осуществление их благоустройства. Освоение участков городских лесов под зоны рекреации осуществляется на основе лесного плана Курской области с учетом лесного регламента.

78.6. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зон рекреационного назначения, - V.

## Статья 79. Градостроительный регламент зоны специального назначения – зона кладбищ и крематориев

Код обозначения зоны - СН-1.

79.1. Цель выделения - обеспечение правовых условий размещения кладбищ и мемориальных парков.

79.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Коммунальное обслуживание - 3.1;
- Ритуальная деятельность - 12.1;
- Земельные участки (территории) общего пользования – 12.0.

79.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: отсутствует.

79.4. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

79.5. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны - II.

79.6. Основными типами погребений на кладбищах являются:

- традиционный;
- с захоронениями после кремации (в урнах);
- смешанный способ погребения.

79.7. Выбор участков для размещения кладбищ должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы. При выборе участков для устройства кладбищ следует учитывать свойства грунтов. Грунты не менее чем на глубину 2 м должны быть сухими, легкими, воздухопроницаемыми. Уровень стояния грунтовых вод не должен быть выше 2,5 м от поверхности земли.

При отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории будущего кладбища, включающую осушение территорий, устройство дренажей, засыпку на поверхность мелкозернистых сухих грунтов.

79.8. Для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65 - 75% от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений - не менее 25%.

79.9. Территорию кладбища независимо от способа захоронения следует подразделять на функциональные зоны:

- входную;
- ритуальную;
- административно-хозяйственную;
- захоронений;
- моральной (зеленой) защиты по периметру кладбища.

79.10. Размеры участков кладбищ определяются расчетом исходя из прогнозируемого коэффициента смертности населения, прогнозной численности населения, нормы земельного участка на одно место (раздельно при традиционном или урновом захоронении), удельного веса площади захоронений в общей площади кладбищ, расчетного кладбищенского периода (время разложения и минерализации тела умершего) - разного для традиционного и урнового захоронения).

79.11. Размеры территорий кладбищ традиционного и урнового захоронений исчисляется отдельно для каждого из них, для чего необходимо учесть соотношение этих типов захоронений в общей смертности населения.

Общие размеры территорий кладбищ определяются как сумма площадей кладбищ традиционного и урнового захоронений. Размеры участков кладбищ должны быть не менее 0,5 га и не более 40 га.

## Статья 80. Градостроительный регламент зоны складирования и захоронения отходов

Код обозначения зоны – СН-2.

80.1. Цель выделения зоны - обеспечение правовых условий размещения объектов складирования и захоронения отходов.

1.80.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Специальная деятельность - 12.2.
- Земельные участки (территории) общего пользования – 12.0.

80.3. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается.

## Статья 81. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования

Код обозначения зоны – СХ-1.

81.1. Цель выделения зоны - сохранение и развитие производственных объектов сельскохозяйственного назначения и обеспечивающих их инфраструктур.

81.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Для индивидуального жилищного строительства — 2.1;
- Для ведения личного подсобного хозяйства - 2.2;
- Коммунальное обслуживание - 3.1;
- Земельные участки (территории) общего пользования – 12.0.

81.3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Ветеринарное обслуживание - 3.10;
- Склады - 6.9;
- Обслуживание автотранспорта - 4.9.

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

минимальная площадь земельных участков:

- для размещения дач и для садоводства - 600 квадратных метров;
- для огородничества - 200 квадратных метров.

## Статья 82. Общие требования к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

82.1 Требование к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, перечисленных в главе 11 (текущая глава), относятся к объектам

капитального строительства при размещении их в любой зоне в соответствии с разрешенным видом использования.

## Глава 12. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

### Статья 83. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

83.1. Зоны с особыми условиями использования территорий отображены на карте градостроительного муниципального образования "Город Обоянь".

83.2. Устанавливаются следующие виды ограничений:

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарно-защитных зон (ст. 12.2 настоящих Правил);
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (ст. 12.3 настоящих Правил);
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранных зонах водных объектов (ст. 12.4 настоящих Правил);
- ограничения градостроительных изменений на территории прибрежной защитной полосы (ст. 12.5 настоящих Правил);
- ограничения использования земельных участков с существующим и прогнозируемым высоким стоянием уровня грунтовых вод (ст. 12.6 настоящих Правил);
- ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны естественных ландшафтов и озелененных территорий (ст. 12.7 настоящих Правил);
- ограничения градостроительных изменений на территории объектов культурного наследия (ст. 12.8 настоящих Правил);
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне экологических ограничений от динамических техногенных источников (ст. 12.9 настоящих Правил);
- ограничения на территории санитарно-защитных зон от железнодорожного транспорта (ст. 12.10 настоящих Правил);
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах от источников электромагнитного излучения (ст. 12.11 настоящих Правил);
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории коммуникационных коридоров (ст. 12.12 настоящих Правил).

83.3. В пределах границ зон ограничений градостроительные регламенты, установленные в части II настоящих Правил, применяются с учетом требований, предусмотренных главой 12 настоящих Правил.

83.4. После утверждения проектов санитарно-защитных зон, зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения в настоящие Правила вносятся изменения в установленном порядке.

#### Статья 84. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарно-защитных зон

84.1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее - СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе в соответствии с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения", устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

84.2. Содержание указанного режима определено в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" в составе требований к использованию, организации и благоустройству СЗЗ.

84.3. В соответствии с указанным режимом вводятся следующие ограничения:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение:

- размещение жилой застройки, включая отдельные жилые дома;
- размещение ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев и домов отдыха;
- размещение территорий садоводческих товариществ и коттеджных застроек, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- размещение спортивных сооружений, детских площадок, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
- других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания.

2) в СЗЗ и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

- объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- объекты пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;

3) в границах СЗЗ промышленного объекта или производства допускается:

- размещение промышленных объектов или производств;
- размещение нежилых помещений для дежурного аварийного персонала, помещений для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);
- размещение зданий управлений, конструкторских бюро, зданий административного назначения, научно-исследовательских лабораторий);

- размещение поликлиник, спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа;
- размещение бань, прачечных, объектов торговли и общественного питания, мотелей, гостиницы;
- размещение гаражей, площадок и сооружений для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарных депо, автозаправочных станций, станций технического обслуживания автомобилей;
- размещение местных и транзитных коммуникаций, ЛЭП, электроподстанций, нефте- и газопроводов, артезианских скважин для технического водоснабжения, водоохлаждающих сооружений для подготовки технической воды, канализационных насосных станций, сооружений оборотного водоснабжения.

4) в СЗЗ объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

84.4. На территориях СЗЗ кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения в соответствии с СанПиН 2.1.2882-11 ("Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения") не разрешается строительство зданий, строений и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

84.5. СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

84.6. Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта и линий инженерных сетей устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов – зоны санитарного разрыва (ЗСР). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов.

## **Статья 85. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения**

85.1. 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.

85.2. Принципиальное содержание указанного режима установлено СанПиНом 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 настоящие Правила.



85.3. Каждый конкретный источник хозяйственно-питьевого водоснабжения должен иметь проекты зон санитарной охраны (ЗСО).

85.4. Режим ЗСО включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

85.5. Определение границ поясов ЗСО подземных источников водоснабжения.

1) границы первого пояса ЗСО подземного источника водоснабжения должны устанавливаться от одиночного водозабора (скважина, шахтный колодец, каптаж) или от крайних водозаборных сооружений группового водозабора на расстояниях:

– 30 м – при использовании защищенных подземных вод;

– 50 м – при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

2) в границы первого пояса инфильтрационных водозаборов подземных вод включается прибрежная территория между водозабором и поверхностным водоемом, если расстояние между ними менее 150 м.

3) границы второго пояса ЗСО определяются гидродинамическими расчетами исходя из условий, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора (от 100 до 400 суток).

4) границы третьего пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами. Время движения химического загрязнения к водозабору должно быть больше расчетного (нормативный срок эксплуатации водозабора – 25 - 50 лет).

85.6. Определение границ поясов ЗСО поверхностных источников водоснабжения.

1) границы первого пояса ЗСО поверхностных источников устанавливается с учетом конкретных условий в следующих пределах:

для водотоков:

– вверх по течению – не менее 200 м от водозабора;

– вниз по течению – не менее 100 м от водозабора;

– по прилегающему к водозабору берегу – не менее 100 м от линии уреза воды летне-осенней межени;

– в направлении к противоположному от водозабора берегу при ширине реки или канала менее 100 м – вся акватория и противоположный берег шириной 50 м, при ширине реки или канала более 100 м – полоса акватории шириной не менее 100 м;

для водоемов (водохранилища, озера, пруды) в зависимости от местных санитарных и гидрологических условий, но не менее 100 м во всех направлениях по акватории водозабора и по прилегающему к водозабору берегу.

2) границы второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения устанавливается:

на водотоке:

– должна быть удалена вверх по течению водозабора на столько, чтобы время пробега по основному водотоку и его притокам, было не менее 5 суток – для II и не менее 3-х суток – для III климатического района;

– граница ниже по течению должна быть не менее 250 м от водозабора;

– боковые границы от уреза воды должны быть расположены на расстоянии:

при равнинном рельефе местности – не менее 500 м;

при гористом рельефе местности – до вершины первого склона, обращенного в сторону источника водоснабжения, но не менее 750 м при пологом склоне и не менее 1000 м при крутом;

на водоемах:

– должны быть удалены по акватории во все стороны от водозабора на расстояние 3 км – при наличии нагонных ветров до 10% и 5 км – при наличии нагонных ветров более 10%;

– боковые границы должны быть удалены на расстояние:

при равнинном рельефе местности - не менее 500 м;

при гористом рельефе местности – до вершины первого склона, обращенного в сторону источника водоснабжения, но не менее 750 м при пологом склоне и не менее 1000 м при крутом.

3) границы третьего пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения устанавливаются:

на водотоке:

– вверх и вниз по течению должны совпадать с границами второго пояса;

– боковые границы должны проходить по линии водоразделов в пределах 3 - 5 километров, включая притоки;

на водоеме должны полностью совпадать с границами второго пояса.

85.7. Определение границ ЗСО водопроводных сооружений и водоводов.

1) зона санитарной охраны водопроводных сооружений, расположенных вне территории водозабора, представлена первым поясом (строгого режима), водоводов – санитарно-защитной полосой.

2) граница первого пояса ЗСО водопроводных сооружений принимается на расстоянии:

– от стен запасных и регулирующих емкостей, фильтров и контактных осветлителей - не менее 30 м;

– от водонапорных башен - не менее 10 м;

– от остальных помещений (отстойники, реагентное хозяйство, склад хлора, насосные станции и др.) - не менее 15 м.

3) по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора, первый пояс ЗСО для отдельно стоящих водонапорных башен, в зависимости от их конструктивных особенностей, может не устанавливаться.

4) ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода:

– при отсутствии грунтовых вод – не менее 10 м при диаметре водоводов до 1000 мм и не менее 20 м при диаметре водоводов более 1000 мм;

– при наличии грунтовых вод – не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

85.8. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы соответственно их назначению устанавливается специальный режим и определяется

комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды, которые определены СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» и СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».

Таблица 10 – Регламенты использования территорий зон санитарной охраны источников водоснабжения

<b>Запрещается</b>	<b>Допускается</b>
<b>Подземные источники водоснабжения</b>	
<b><i>I пояс ЗСО</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений;</li> <li>• размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;</li> <li>• проживание людей;</li> <li>• посадка высокоствольных деревьев;</li> <li>• применение ядохимикатов и удобрений.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ограждение и охрана;</li> <li>• озеленение;</li> <li>• отвод поверхностного стока за ее пределы;</li> <li>• асфальтирование дорожек к сооружениям.</li> </ul>
<b><i>II пояс ЗСО</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработки недр земли;</li> <li>• размещения складов ГСМ, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;</li> <li>• размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;</li> <li>• применение удобрений и ядохимикатов;</li> <li>• рубка леса главного пользования и реконструкции.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин;</li> <li>• бурение новых скважин и новое строительство, имеющее непосредственное отношение к эксплуатации водопроводных сооружений;</li> <li>• выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).</li> </ul>
<b><i>III пояс ЗСО</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирования твердых отходов и разработки недр земли;</li> <li>• размещения складов ГСМ, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин;</li> <li>• бурение новых скважин и новое строительство, имеющее непосредственное отношение к эксплуатации водопроводных сооружений.</li> </ul>
<b>Поверхностные источники водоснабжения</b>	

<b><i>I пояс ЗСО</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений;</li> <li>• размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;</li> <li>• проживание людей;</li> <li>• посадка высокоствольных деревьев;</li> <li>• применение ядохимикатов и удобрений;</li> <li>• спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ограждение и охрана;</li> <li>• озеленение;</li> <li>• отвод поверхностного стока за ее пределы;</li> <li>• асфальтирование дорожек к сооружениям;</li> <li>• ограждение акватория буями и другими предупредительными знаками;</li> <li>• на судоходных водоемах над водоприемником устанавливаются бакены с освещением.</li> </ul>
<b><i>II пояс ЗСО</i></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;</li> <li>• размещения складов ГСМ, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;</li> <li>• размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;</li> <li>• расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;</li> <li>• сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды;</li> <li>• рубка леса главного пользования и реконструкции.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;</li> <li>• использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно-эпидемиологическое заключение;</li> <li>• при наличии судоходства - оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов;</li> <li>• при наличии судоходства - оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов;</li> <li>• выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.);</li> <li>• использование источников водоснабжения для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к</li> </ul>

	<p>охране поверхностных вод;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• границы второго пояса ЗСО на пересечении дорог и пешеходных троп обозначаются столбами со специальными знаками.</li> </ul>
<b>III пояс ЗСО</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;</li> <li>• использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно - эпидемиологическое заключение;</li> <li>• при наличии судоходства - оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов;</li> <li>• при наличии судоходства - оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.</li> </ul>
<b>Санитарно-защитные полосы</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• размещение источников загрязнения почвы и грунтовых вод;</li> <li>• прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.</li> </ul>	

## **Статья 86. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в водоохранных зонах водных объектов**

86.1. На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации 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.

86.2. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

– до десяти километров - в размере пятидесяти метров;

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

86.3. Регламенты использования территорий водоохранных зон водных объектов определены Водным кодексом Российской Федерации и представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 11 – Регламенты использования территорий водоохранных зон водных объектов

Запрещается	Допускается
<b>Водоохранная зона</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при отсутствии сооружений, обеспечивающих охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.</li> <li>• проведение авиационно-химических работ;</li> <li>• применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;</li> <li>• использование навозных стоков для удобрения почв;</li> <li>• размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;</li> <li>• движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.</li> <li>• движение и стоянка транспортных средств, по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;</li> <li>• установление на местности специальных информационных знаков, обозначающих границы водоохранных зон водных объектов.</li> </ul>

## Статья 87. Ограничения градостроительных изменений на территории прибрежной защитной полосы

87.1. На территории прибрежных защитных полос в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации 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.

87.2. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого



уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

87.3. Регламенты использования определены Водным кодексом Российской Федерации.

Таблица 12 – Регламенты использования территорий прибрежных защитных полос водных объектов

Запрещается	Допускается
<b>Прибрежная защитная полоса</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при отсутствии сооружений, обеспечивающих охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.</li> <li>• проведение авиационно-химических работ;</li> <li>• применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;</li> <li>• использование навозных стоков для удобрения почв;</li> <li>• размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;</li> <li>• движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;</li> <li>• распашка земель;</li> <li>• размещение отвалов размываемых грунтов;</li> <li>• выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.</li> <li>• движение и стоянка транспортных средств, по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;</li> <li>• установление на местности специальных информационных знаков, обозначающих границы прибрежных защитных полос водных объектов.</li> </ul>

87.4. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования и должна быть доступна для каждого гражданина. Ширина береговой полосы водных объектов составляет 20 м.

87.5. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет 5 метров.

87.6. Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации.

Статья 88. Ограничения использования земельных участков с существующим и прогнозируемым высоким стоянием уровня грунтовых вод

88.1. Застройка новых территорий с существующим и прогнозируемым высоким стоянием уровня грунтовых вод допускается при понижении и поддержании уровня грунтовых вод на территории:

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

88.2. В случае если по результатам инженерно-геологических изысканий для отдельных участков дается неблагоприятный, качественный и количественный прогноз поднятий грунтовых вод или формирования "верховодки", быстрого ее роста в результате застройки и эксплуатации территории, то в таком случае необходимо изготовление проекта дренажной системы и устройство ее до начала строительства.

## Статья 89. Ограничения градостроительных изменений на территории зон охраны естественных ландшафтов и озелененных территорий

### 89.1. Ограничения на пойменных территориях

1) при применении видов разрешенного использования запрещается включение в их состав видов использования, действующих в водоохранной зоне, а также запрещены все виды использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории, включающие защиту от затопления с помощью подсыпки территории до незатопляемых отметок.

89.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах затопления 1% и 10% обеспеченности паводковыми и паводковыми водами

1) в границах зон затопления 1% и 10% обеспеченности паводковыми и паводковыми водами использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляются при условии проведения инженерной подготовки территории от затопления паводковыми и паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва), обвалования грунтом и иными способами.

2) инженерная подготовка территории проводится в соответствии со следующими требованиями:

- отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне;

- превышение гребня дамбы обвалования над расчетным уровнем следует устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно техническим регламентам;

- за расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью:

- один раз в 100 лет - для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями;

- один раз в 10 лет - для территорий парков и плоскостных спортивных сооружений.

### 89.3. Ограничения на территориях зоны крутых склонов и оврагов

1) запрещены все виды использования земельных участков, связанных со строительством любого типа, за исключением наличия соответствующего обоснования.

2) разрешены работы по укреплению склонов, мероприятия по защите от эрозии почв.

89.4. Ограничения градостроительных изменений на территории зон с природными патогенными условиями

1) на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, в соответствии с законодательством Российской Федерации о защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в целях предупреждения чрезвычайных ситуаций устанавливается специальный режим, включающий в зависимости от характера возможных чрезвычайных ситуаций: ограничения использования территории; ограничения хозяйственной и иной деятельности; обязательные мероприятия по защите населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

2) запрещено размещение следующих видов объектов:

– детских учреждений;

– лечебных учреждений;

– предприятий с аппаратурой и установками, требующими особо внимательной работы персонала (в соответствии с классификацией, установленной правилами по охране труда и технике безопасности).

89.5. Ограничения использования зимовальных участков на участке зимовальных ям

1) размер прибрежных защитных полос увеличивается до 100 м на участке размещения зимовальных ям.

## Статья 90. Ограничения градостроительных изменений на территории объектов культурного наследия

На земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников и ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимается в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

## Статья 91. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне экологических ограничений от динамических техногенных источников

91.1. Ограничения на территории зоны шумового дискомфорта от электро- и автомобильного транспорта

1) при осуществлении строительства, реконструкции обязательно применение шумозащитных мероприятий, которые устанавливаются в зависимости от функционального использования застройки и сложившихся условий. К ним относятся такие мероприятия, как:

– установка защитных экранов на участках капитальной застройки, непосредственно примыкающей к транспортным магистралям и посадкам лесополосы;

– использование шумозащитных конструкций на зданиях (тройное остекление или сооружение шумоотражающего козырька и т.д.).

91.2. Ограничения на территории зоны акустической вредности от городских и внешних автодорог

1) I зона акустической вредности

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

- детских учреждений;
- садоводства;
- жилых зданий;
- санаторно-курортных;
- медицинских учреждений;
- отдыха;

2) II зона акустической вредности

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

- детских учреждений;
- жилой застройки;
- санаторно-курортных;
- медицинских учреждений;
- отдыха;

3) III зона акустической вредности

Запрещено размещение по результатам осуществления градостроительных изменений следующих видов объектов:

- детских учреждений;
- санаторно-курортных;
- медицинских учреждений;
- отдыха.

## Статья 92. Ограничения на территории санитарно-защитных зон от железнодорожного транспорта

92.1 Запрещено размещение следующих видов объектов:

- детских учреждений;
- жилых зданий;
- общественных зданий (кроме зданий, связанных с обслуживанием пассажиров).

## Статья 93. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах от источников электромагнитного излучения

93.1. Запрещено размещение следующих видов объектов:

- жилых зданий;
- детских учреждений;
- санаторно-курортных;
- медицинских учреждений (стационаров);
- общественных зданий.

## Статья 94. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории коммуникационных коридоров

94.1. Запрещается застройка коридоров инженерных сетей, дренажных канав зданиями и сооружениями.

### **Часть 3. Карта градостроительного зонирования Муниципального образования «Город Обоянь»**

## Глава 13. Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Город Обоянь» в части границ территориальных зон

### Статья 95. Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Город Обоянь»

95.1. Карта градостроительного зонирования муниципального образования «Город Обоянь» в части границ территориальных зон представлена в виде картографического документа, прилагаемого к части III, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил (приложение 1 - не приводится). На карте отображены границы следующих территориальных зон:

#### **Жилые зоны:**

- зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1);
- зона застройки многоквартирными жилыми домами (1-3 этажей включительно) малой этажности (Ж-2);
- зона застройки многоквартирными жилыми домами (4-5 этажей) средней этажности (Ж-3).

#### **Общественно-деловые зоны:**

- зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов (ОД-1);
- общественно-деловая зона специализированных объектов (ОД-2).

#### **Производственные зоны:**

- зона коммунально-складских объектов и производственных предприятий V класса опасности (П-1);
- зона производственных предприятий III - IV класса опасности (П-2).

#### **Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:**

- зона сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта (ИТ-1);
- зона сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта (ИТ-2);
- зона объектов инженерной инфраструктуры (ИТ-3).

#### **Зоны рекреационного назначения:**

- зона зелёных насаждений общего пользования (Р-1);
- зона природных территорий (Р-2).

#### **Зоны специального назначения:**

- зона кладбищ и крематориев (СН-1);
- зона складирования и захоронения отходов (СН-2).

#### **Зоны сельскохозяйственного использования:**

- зона сельскохозяйственного использования (СХ-1).

95.2. На карте градостроительного зонирования отображено принципиальное местоположение границ зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемых по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям, установленное на основе действующих нормативных документов.

1) на карте отображены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям:

- санитарно-защитные зоны предприятий и сооружений;
- санитарно-защитные зоны от объектов складирования и захоронения отходов;
- санитарно-защитные зоны объектов ритуального назначения;
- зоны санитарного разрыва линий электропередач;
- зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
- охранные зоны водных объектов.

95.3. Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов соответствующих видов зон и внесению в качестве поправок в Правила землепользования и застройки зонирования муниципального образования «Город Обоянь».



