Документ предоставлен [КонсультантПлюс](http://www.consultant.ru)

МЦЕНСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ

РЕШЕНИЕ

от 20 июня 2011 г. N 414-МПА

О ПРАВИЛАХ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА МЦЕНСКА

Принято

Мценским городским

Советом народных депутатов

16 июня 2011 года

|  |
| --- |
| Список изменяющих документов(в ред. Решений Мценского городского Совета народных депутатовот 27.10.2016 N 1-МПА, от 21.12.2017 N 84-МПА,с изм., внесенными Решениями Мценского городского Совета народных депутатовот 26.01.2017 N 24-МПА, от 22.02.2017 N 31-МПА) |

1. Утвердить [Правила](#P35) землепользования и застройки города Мценска согласно приложению.

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава города Мценска

А.М.ФОКИН

|  |
| --- |
| Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 26.01.2017 N 24-МПА исключены земельные участки с кадастровыми номерами 57:27:0010230:1 и 57:27:0010230:22, расположенные по адресу: Орловская область, г. Мценск, ул. Болховская, из категории земель "земли населенного пункта" без изменения границ муниципального образования "городской округ Мценск"; присвоена категория земель для земельных участков с кадастровыми номерами 57:27:0010230:1 и 57:27:0010230:22 "земли промышленности и иного специального назначения". |

Приложение

к решению

Мценского городского

Совета народных депутатов

от 20 июня 2011 г. N 414-МПА

ПРАВИЛА

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА МЦЕНСКА

|  |
| --- |
| Список изменяющих документов(в ред. Решений Мценского городского Совета народных депутатовот 27.10.2016 N 1-МПА, от 21.12.2017 N 84-МПА,с изм., внесенными Решениями Мценского городского Совета народных депутатовот 26.01.2017 N 24-МПА, от 22.02.2017 N 31-МПА) |

Введение

Правила землепользования и застройки города Мценска (далее - Правила) - документ градостроительного зонирования, утверждаемый решением Мценского городского Совета народных депутатов, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, содержатся порядок применения Правил землепользования и застройки в городе Мценске и порядок внесения в них изменений.

Проект Правил землепользования и застройки разработан в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Орловской области, Уставом города Мценска Орловской области.

Правила применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями.

Правила землепользования и застройки разработаны в пределах границ города Мценска. В соответствии с требованиями законодательства работа выполняется на основе Генерального плана города Мценска.

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

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

градостроительное зонирование - зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

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

технические регламенты по организации территории, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений [<\*>](#P62) (далее - технические регламенты) - экологические, санитарно-эпидемиологические, градостроительные, технические и иные требования в целях защиты жизни или здоровья граждан, имущества, охраны окружающей среды, установленные федеральным законом, указом Президента Российской Федерации или постановлением Правительства Российской Федерации, которые являются обязательными при подготовке документов территориального планирования, правил землепользования и застройки, документации по планировке территории, проектной документации, осуществлении строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений;

--------------------------------

<\*> В соответствии со статьей 6 Федерального закона N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации" до вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений проводится проверка соответствия проектов документов территориального планирования, документации по планировке территорий, проектной документации требованиям законодательства, нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации.

разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства - использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом или в соответствии с нормативными правовыми актами, принимаемыми уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами, в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент;

градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ - в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый как основание для принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, подготовки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

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

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

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

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

проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

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

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

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

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

публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Орловской области, нормативным правовым актом города Мценска в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельного участка;

отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление от градостроительного регламента, для конкретного земельного участка, размеры которого меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки.

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Правила землепользования и застройки города Мценска в соответствии с законодательством Российской Федерации (Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации) вводят в городе Мценске систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента.

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

- создание условий для устойчивого развития территории города Мценска, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территории города Мценска, реализации планов и программ развития городской территории;

- обеспечение 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;

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

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории города и установлению градостроительных регламентов;

- изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, проведению публичных слушаний;

- градостроительной подготовке и формированию земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам;

- подготовке документации по планировке территории администрацией города Мценска;

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

- внесения изменений в настоящие Правила.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами, обязательными нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями;

- иными нормативными правовыми актами города Мценска по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с Генеральным планом развития города Мценска, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, действие которых распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на Карте градостроительного зонирования с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Действие градостроительных регламентов не распространяется 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 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;

- земельные участки, занятые линейными объектами - линиями электропередачи, линиями связи (в том числе линейно-кабельными сооружениями), трубопроводами, автомобильными дорогами, железнодорожными линиями и другими подобными сооружениями, использование которых определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Орловской области или администрацией города Мценска в соответствии с федеральными законами;

- земельные участки в границах территорий общего пользования;

- земельные участки, предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. Зоны выделены на трех картах:

- Карте градостроительного зонирования территории города Мценска ([статья 30](#P627) настоящих Правил),

- Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности ([статья 31](#P630) настоящих Правил),

- Карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия ([статья 32](#P633) настоящих Правил).

|  |
| --- |
| КонсультантПлюс: примечание.В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: статья 33 в настоящих Правилах отсутствует. |

3. Вся территория в границах муниципального образования "город Мценск" разделена на территориальные зоны, показанные на Карте градостроительного зонирования ([статья 30](#P627) настоящих Правил). К территориальным зонам приписаны градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции (статья 33 настоящих Правил).

Границы территориальных зон отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требований о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости. Границы территориальных зон устанавливаются по:

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

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам муниципального образования "город Мценск";

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

Границы территориальных зон отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

4. На Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности ([статья 31](#P630) настоящих Правил) выделяются зоны, к которым приписаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяющие действия разрешаемые и/или запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения и устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

На Карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия ([статья 32](#P633) настоящих Правил) отображаются зоны охраны объектов культурного наследия. Режим использования территорий таких зон устанавливается в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории. Границы зон и режим использования их территорий определяются проектом зон охраны объектов культурного наследия в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия и включаются в настоящие Правила.

5. Применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в зонах с особыми условиями использования территорий, виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства, параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные для соответствующей территориальной зоны в статье 33 настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, описание которых содержится в [статьях 34](#P2511), [35](#P2705) настоящих Правил.

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах границ города Мценска, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, указанным в статье 33 настоящих Правил;

- ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости, расположен в зонах с особыми условиями использования территорий, описание которых содержится в [статьях 34](#P2511), [35](#P2705) настоящих Правил;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов и договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

7. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 33 настоящих Правил) включает:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые, при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, требующие получения разрешения в порядке, указанном в [статье 11](#P254) настоящих Правил;

- вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не предусмотренные градостроительным регламентом (статья 33 настоящих Правил), являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам, указанным в [статье 11](#P254) настоящих Правил.

8. Градостроительные регламенты по предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне на основании документации о планировке территории в соответствии с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности и пожарной безопасности зданий и сооружений, охраны окружающей среды, объектов культурного наследия, иными обязательными требованиями.

При необходимости в пределах зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

9. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, иные объекты, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия техническим регламентам.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение разрешения в порядке, предусмотренном [статьей 11](#P254) настоящих Правил.

Статья 4. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические материалы, являются открытыми для физических и юридических лиц.

Администрация города Мценска обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;

- информирование населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;

- предоставления Правил в библиотеки города Мценска;

- помещения Правил в сети Интернет;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав графических материалов в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации города Мценска, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в городе Мценске;

- предоставление органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства администрации города Мценска, услуг по изготовлению 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) по расценкам, установленным главой города Мценска.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке, указанном в [статье 9](#P234) настоящих Правил.

Статья 4.1. Полномочия по разработке документов территориального планирования

(введена Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

На период действия Закона Орловской области от 10 ноября 2014 года N 1686-ОЗ "О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Орловской области и органами государственной власти Орловской области" Управление градостроительства, архитектуры и землеустройства Орловской области (далее - Управление градостроительства) осуществляет следующие полномочия органов местного самоуправления по:

1) подготовке генерального плана города Мценска, а также внесению в него изменений, за исключением полномочий, предусмотренных частями 2 - 8 статьи 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) подготовке правил землепользования и застройки города Мценска, а также внесению в них изменений, за исключением полномочий, предусмотренных частями 11 - 14 статьи 31 и частями 1 - 3 статьи 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

3) подготовке и утверждению документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории, градостроительных планов земельных участков) в городе Мценске на основании Генерального плана города Мценска, Правил землепользования и застройки города Мценска, за исключением полномочий по организации и проведению публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории города Мценска;

4) выдаче градостроительных планов земельных участков, разрешения на строительство, разрешения на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории города Мценска (за исключением данных действий, осуществляемых в целях малоэтажного жилищного строительства и (или) индивидуального жилищного строительства);

5) принятию решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (кроме принятия решения, необходимого для осуществления малоэтажного жилищного строительства и (или) индивидуального жилищного строительства), за исключением организации и проведения публичных слушаний;

6) принятию решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (кроме принятия решения, необходимого для осуществления малоэтажного жилищного строительства и (или) индивидуального жилищного строительства), за исключением организации и проведения публичных слушаний.

Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

Статья 5. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты города Мценска по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, признаются действительными.

3. Земельные участки или объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту в случае, если:

- виды их использования не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 33 настоящих Правил);

- их размеры и параметры разрешенного строительства, реконструкции не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Статья 6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, указанные в [пункте 3 статьи 5](#P171) настоящих Правил, 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 земельных участков и объектов капитального строительства 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.

2. Реконструкция указанных в [пункте 3 статьи 5](#P171) настоящих Правил объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

Статья 7. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией города Мценска по предоставлению прав собственности или аренды на сформированные земельные участки в целях строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию города Мценска с заявлением о предоставлении земельного участка для строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;

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

- владея на правах собственности помещениями в многоквартирных домах обеспечивают действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению на местности границ земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. Указанные в [пункте 1](#P185) настоящей статьи и другие действия могут также регулироваться иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления города Мценска, детализирующими нормы настоящих Правил, в пределах предоставленных полномочий. К другим действиям физических и юридических лиц относятся:

- размещение объектов временного назначения (таких как палатки, киоски и т.д.) на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности и предоставляемых в краткосрочную аренду (посредством торгов - аукционов, конкурсов или иным установленным порядком);

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на землю на другой, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности и т.д.;

- иные действия по землепользованию и застройке.

3. Лица, осуществляющие в городе Мценске застройку и землепользование от имени государственных и муниципальных органов, выполняют требования законодательства и настоящих Правил.

Статья 8. Регулирование землепользования и застройки

(в ред. Решения Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее также - Комиссия) является постоянно действующим совещательным органом при главе города Мценска и формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления Администрации города Мценска и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными нормативными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных [статьей 9](#P234) настоящих Правил;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам, указанным в [статье 28](#P609) настоящих Правил, а также проектов муниципальных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- подготавливает рекомендации главе города Мценска по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления города Мценска, касающихся вопросов землепользования и застройки.

3. Председателем Комиссии является первый заместитель главы администрации города Мценска.

Персональный состав Комиссии формируется главой города Мценска.

В состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации города Мценска в области архитектуры и градостроительства, управления городским имуществом и земельными ресурсами, экономики и инвестиций, правовой работы, иных подразделений.

В состав Комиссии включаются также депутаты Мценского городского Совета народных депутатов - по предложению Мценского городского Совета народных депутатов; представители государственных органов в сфере контроля и надзора, государственных органов управления; лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций. Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

На заседания Комиссии могут быть приглашены для дачи заключений и пояснений специалисты, иные физические и юридические лица, присутствие которых необходимо или может способствовать решению рассматриваемых вопросов. Указанные лица не являются членами Комиссии и не обладают правом решающего голоса.

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее половины от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую заинтересованность в решении рассматриваемого вопроса.

4. В соответствии с законодательством, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил, относятся:

- администрация города Мценска (структурные подразделения администрации города в пределах предоставленных полномочий);

- иные уполномоченные органы.

5. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

- по запросу Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

- участвуют в регулировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, Уставом города Мценска, настоящими Правилами и на основании положений об этих органах.

6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства администрации города Мценска входит:

подготовка для главы города Мценска и Мценского городского Совета народных депутатов регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений;

- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства, реконструкции;

- участие в согласовании документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам и техническим регламентам;

- подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со [статьей 14](#P326) настоящих Правил;

- предоставление комиссии по землепользованию и застройке заключений по вопросам ее деятельности;

- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний;

- ведение Карты градостроительного зонирования территории города Мценска и Карт зон с особыми условиями использования территорий, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки;

- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

7. По вопросам применения настоящих Правил уполномоченные органы в области охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора в соответствии с законодательством осуществляют контроль за соблюдением ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям.

По вопросам применения настоящих Правил специально уполномоченные государственный и муниципальный органы по охране и использованию объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляют контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Глава 4. Публичные слушания

Статья 9. Общие положения о публичных слушаниях

1. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- проекты о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;

- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Орловской области о градостроительной деятельности, Уставом г. Мценска, Положением "О порядке организации и проведения публичных слушаний на территории г. Мценска", утвержденным постановлением Мценского городского Совета народных депутатов от 20 октября 2005 года N 74/828-ГС.

Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции

Статья 10. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих зон.

Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами города Мценска.

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

Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

В случае если правообладатель земельного участка и (или) объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства согласно статье 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и [статье 11](#P254) настоящих Правил.

3. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий, 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.

Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки или объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования предоставляется Управлением градостроительства:

(в ред. Решения Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

1) на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

2) на стадии подготовки проектной документации до получения разрешения на строительство;

3) в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования, обращаются в администрацию города Мценска с соответствующим заявлением.

3. В заявлении указывается:

1) общая информация о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей;

2) схема планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, места парковки автомобилей и т.д.).

4. Заявления об изменении основного вида разрешенного использования на условно разрешенный рассматриваются Управлением градостроительства в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

(часть 4 в ред. Решения Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

5. Орган администрации города Мценска, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства:

1) в срок не более четырнадцати дней со дня регистрации заявления готовит заключение по предмету запроса;

2) в течение трех дней после регистрации заявления запрашивает письменные заключения по предмету запроса от: уполномоченных государственного и муниципального органов охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности ([статья 31](#P630) настоящих Правил) и/или на Карте зон с особыми условиями использования территорий по условиям охраны объектов культурного наследия ([статья 32](#P633) настоящих Правил).

6. Основаниями для составления письменных заключений являются:

1) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

2) соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

3) соблюдение прав владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации города Мценска, в течение десяти дней со дня поступления запроса.

7. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся не позднее чем через месяц с момента подачи соответствующего заявления в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации и [статьей 9](#P234) настоящих Правил.

8. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой города Мценска в течение семи дней со дня поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке и подлежит опубликованию в установленном порядке и размещению на официальном сайте города Мценска (официальном сайте администрации города Мценска) в сети "Интернет".

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования с учетом недопущения причинения ущерба смежным землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такового должно быть принято в срок, не превышающий двух месяцев со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения может быть оспорено в судебном порядке.

Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, имеющих размеры меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков 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.

2. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляется в Управление градостроительства и должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

(в ред. Решения Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

1) соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия;

2) необходимы для эффективного использования земельного участка;

3) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

3. Заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции рассматриваются Управлением градостроительства в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

(часть 3 в ред. Решения Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

|  |
| --- |
| КонсультантПлюс: примечание.Нумерация частей дана в соответствии с изменениями, внесенными Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА. |

5. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции принимается Управлением градостроительства в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

(в ред. Решения Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции может быть оспорено в судебном порядке.

Глава 6. Порядок градостроительной подготовки и формирования земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам

Статья 13. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам

1. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления города Мценска в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий распоряжаются землями, расположенными в границах города Мценска, за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и Орловской области.

Градостроительная подготовка и распоряжение земельными участками на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется с учетом прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), расположенных на указанных территориях, которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений.

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

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

3. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) определены и установлены на местности границы земельного участка; посредством действий по планировке территории определено, что земельный участок в пределах утвержденных границ является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);

2) определено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны расположения земельного участка и ограничений его использования в соответствии со [статьями 34](#P2511), [35](#P2705) настоящих Правил;

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (по водоснабжению, канализованию, электроснабжению, теплоснабжению, газоснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) принято решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); опубликовано сообщение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

4. Лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные земельные участки, предоставляются копии градостроительного плана земельного участка и кадастрового плана земельного участка.

5. Действия по градостроительной подготовке и формированию земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным и земельным законодательством, настоящими Правилами;

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

6. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков.

Состав градостроительного плана земельного участка определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Форма градостроительного плана земельного участка установлена Правительством Российской Федерации (постановление Правительства Российской Федерации N 840 от 29.12.2005).

Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке в составе проектов межевания или в качестве самостоятельного документа.

Градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном градостроительным законодательством и [статьей 24](#P517) настоящих Правил.

7. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием земельных участков посредством землеустроительных работ, является проведение кадастрового учета, подготовка по установленной форме кадастровых планов земельных участков, и последующая государственная регистрация прав на сформированные земельные участки.

8. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе администрации города Мценска за счет средств городского бюджета, физических и юридических лиц.

Физическим и юридическим лицам, по инициативе и за счет средств которых была осуществлена градостроительная подготовка и формирование земельного участка, но которые не участвовали в торгах или не стали победителями торгов, компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, поступивших от победителей торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальным правовым актом Мценского городского Совета народных депутатов.

9. Сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

Статья 14. Подготовка документации по планировке территории

(в ред. Решения Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

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

- проектов планировки;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе;

- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;

- градостроительных планов земельных участков в виде отдельных документов.

2. Решения о разработке документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются главой города Мценска с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить: а) границы элементов планировочной структуры территории (кварталов, микрорайонов); б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков; в) границы зон действия публичных сервитутов;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в [подпункте 1 пункта 2](#P335) настоящей статьи, необходимо определить, изменить: а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования и линейных объектов; б) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд; в) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания в виде отдельного документа разрабатываются в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям в случаях, когда необходимо определить, изменить границы земельных участков; в составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков;

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

3. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяются градостроительным законодательством.

Статья 15. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков, свободных от прав третьих лиц, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в существующей застройке для строительства

1. Работы по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства осуществляются:

- по инициативе администрации города Мценска в рамках осуществляемых на основе утвержденного главой города Мценска плана работ по планировке и межеванию на земельные участки городских территорий;

- по инициативе заявителей.

2. Выполняемые по инициативе администрации города Мценска работы по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства оплачиваются из средств городского бюджета, а их стоимость включается как составная часть в начальную минимальную стоимость сформированных земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства.

Право на заключение договора на разработку документации по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого органом администрации города Мценска, уполномоченным на проведение торгов в соответствии с законодательством.

Договор на разработку документации по планировке территории заключается с победителем конкурса по размещению муниципального заказа по выполнению указанных работ, проводимого органом, уполномоченным главой города Мценска на проведение конкурса, в соответствии с законодательством.

3. Победителю конкурса предоставляются исходные данные в следующем составе:

1) топографическая подоснова территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:500 или ином масштабе, определенном органом администрации города Мценска, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

2) отраженная на топографической подоснове информация о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученная подрядчиком в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженная на топографической подоснове информация о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученная подрядчиком от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иная информация, необходимая для проведения работ по планировке территории.

4. Физические и юридические лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке и формированию земельных участков, свободных от прав третьих лиц и расположенных в существующей застройке, и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков обращаются в администрацию города Мценска с соответствующим заявлением.

В заявлении указывается:

- расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка;

- инвестиционно-строительные намерения заявителя;

- ходатайство о предоставлении органом администрации города Мценска, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства исходной информации, необходимой для подготовки документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе.

5. Администрация города Мценска регистрирует заявку в день ее поступления и направляет в орган администрации города Мценска, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства.

6. Орган администрации города Мценска, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства в течение 15 рабочих дней подготавливает и направляет заявителю заключение о возможности выделения запрашиваемого земельного участка.

В случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка в заключении указывается:

1) решение о разработке документации по планировке территории;

2) предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе;

3) указание о том, что риск последствий недостижения результата - получения свободного от прав третьих лиц сформированного земельного участка несет заявитель.

7. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в [пункте 3](#P349) настоящей статьи, путем:

- самостоятельных действий, если законом не определено иное;

- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации.

8. В случае, когда подготовку исходной информации осуществляет орган администрации города Мценска, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, состав, стоимость и сроки проводимых работ определяются постановлением администрации города Мценска.

9. Заявитель, подготовивший исходную информацию, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о разработке документации о планировке территории.

10. Подготовленная документация подлежит проверке администрацией города Мценска в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами, и обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации и [статьей 9](#P234) настоящих Правил.

11. Глава города Мценска не позднее чем через семь дней со дня получения подготовленной документации по планировке территории, протокола публичных слушаний по рассмотрению указанной документации и заключения о результатах публичных слушаний принимает правовой акт об утверждении или об отказе в утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в составе этой документации.

В случае принятия решения об утверждении документации в указанный правовой акт также включается:

- решение о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ, обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка или, в случае формирования земельного участка по инициативе заявителя, предложение заявителю обеспечить проведение землеустроительных работ, государственного кадастрового учета сформированного земельного участка в течение срока, согласованного с заявителем;

- решение о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством торгов с определением: формы торгов - аукциона, конкурса; органа, уполномоченного на проведение торгов (в случае, когда такой орган не определен ранее или когда применительно к соответствующему случаю назначается иной уполномоченный орган); сроки подготовки уполномоченным органом документов для проведения торгов.

12. Уполномоченный орган администрации города Мценска в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами города Мценска обеспечивает:

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной минимальной цены предоставляемого земельного участка или права его аренды;

- проведение торгов;

- заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

13. Заявитель, инициировавший формирование земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

Статья 16. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции

1. В соответствии с законодательством, правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости - зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в [пункте 1](#P383) настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством [статьями 24](#P517), [25](#P560) настоящих Правил.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно-расположенных земельных участков, иные объекты недвижимости, расположенные на этих земельных участках, имеют право осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством, а также [статьями 24](#P517), [25](#P560) настоящих Правил;

- на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:

1) получения указанными лицами от органа администрации города Мценска, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, согласованных проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличие подъездов и подходов к таким земельным участкам; наличие границ зон действия публичных сервитутов; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на Карте градостроительного зонирования города Мценска);

2) утверждения градостроительных планов земельных участков главой города Мценска;

3) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденными градостроительными планами соответствующих земельных участков.

4. Органы местного самоуправления города Мценска могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции путем:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий.

Статья 17. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного строительства

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях, осуществляется:

- по инициативе администрации города Мценска - в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей органа администрации города Мценска, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства;

- по инициативе заявителей.

2. Орган администрации города Мценска, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь Генеральным планом города Мценска, настоящими Правилами может:

- самостоятельно подготавливать материалы и данные, необходимые для градостроительной подготовки и формирования земельного участка, в целях проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения и жилищного строительства: а) схему планировочной организации территории с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) и одновременно - границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства; б) иные материалы и данные, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения администрацией города Мценска по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с иными организациями.

3. Физические, юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, подают соответствующее заявление в администрацию города Мценска.

В заявлении указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории;

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану города Мценска настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

4. Администрация города Мценска регистрирует заявление в день его поступления и передает в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации города Мценска.

5. Орган администрации города Мценска, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, в течение 15 рабочих дней готовит и направляет заявителю заключение о возможности реализации рассматриваемого предложения.

В случае поддержки инициативы заявителю администрацией города Мценска направляется проект соглашения, заключаемого между заявителем и администрацией города Мценска, об обеспечении заявителем формирования земельного участка для проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

6. Соглашение, указанное в [пункте 5](#P411) настоящей статьи:

- подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;

- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и администрации города Мценска.

Срок действия соглашения не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено постановлением главы города Мценска, но не более чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в орган администрации города Мценска, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, материалы и данные, указанные в [пункте 5](#P411) настоящей статьи, а также обязательства администрации города Мценска:

- выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);

- обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- компенсировать затраты заявителя на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка - в случае, если заявитель не стал участником аукциона или победителем аукциона.

7. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия орган администрации города Мценска, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, направляет заключение главе города Мценска.

Глава города Мценска в течение 10 дней со дня поступления от органа администрации города Мценска, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, указанного заключения принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении схемы планировочной организации намеченной для освоения территории в части красных линий, являющихся границами земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;

- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному и сформированному земельному участку, его государственном кадастровом учете;

- о назначении уполномоченного органа администрации города Мценска по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;

- о дате проведения аукциона.

8. Аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

9. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет действия, предусмотренные законодательством для случаев комплексного освоения территории комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Статья 18. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных и индивидуальных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляется в порядке, определенном законодательством, настоящими Правилами.

Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных и индивидуальных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации".

2. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, осуществляются по инициативе:

1) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке и формировании земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства в порядке, определенном в соответствии со [статьей 15](#P341) настоящих Правил;

2) собственников помещений в многоквартирном доме, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в собственность земельные участки для использования расположенных на них зданий, - в порядке, определенном законодательством и [пунктом 4](#P449) настоящей статьи Правил;

3) администрация города Мценска, которая в соответствии с планом действий, утвержденным главой города Мценска, обеспечивает:

- выделение и предоставление собственникам помещений в многоквартирном доме в общую долевую собственность земельных участков для использования расположенных на них зданий в порядке, определенном в соответствии с законодательством [пунктом 5](#P451) настоящей статьи Правил;

- градостроительную подготовку свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих участках строительства в порядке, определенном в соответствии с законодательством [статьей 15](#P341) настоящих Правил.

3. Подготовка градостроительных планов земельных участков при их выделении на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляется в составе или на основе утвержденных проектов межевания.

Разработка проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе осуществляется в соответствии с положениями [статьи 14](#P326) настоящих Правил.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться:

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;

- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, в том числе, путем фиксации в проекте межевания границ зон действия публичных сервитутов;

- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых домов.

В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений фиксируются границы свободных от застройки и прав третьих лиц земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

При наличии утвержденного проекта межевания градостроительные планы земельных участков подготавливается органом администрации города Мценска, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, на основе такого проекта и в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации.

4. В целях реализации права выделить и приобрести в собственность земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицо обращается с соответствующим заявлением в администрацию города Мценска.

В соответствии с законодательством и [пунктом 3](#P440) настоящей статьи администрация города Мценска обеспечивает действия по градостроительной подготовке земельного участка соответствующего многоквартирного дома.

5. Администрация города Мценска может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной главой города Мценска;

- постановления администрации города Мценска, принятого на основании обращения органа администрации города Мценска, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, Комиссии по землепользованию и застройке.

Орган администрации города Мценска, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, обеспечивает реализацию инициатив администрации города Мценска в части межевания застроенных территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания - если иное не определено законодательством;

- заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения, обладает орган администрации города Мценска, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой города Мценска.

3. Земельные участки из состава территорий общего пользования предоставляются физическим, юридическим лицам в краткосрочную (до 5 лет) аренду в порядке, установленном нормативным правовым актом Мценского городского Совета народных депутатов.

Статья 20. Определение технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, планируемых к строительству, реконструкции объектов

1. Технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (далее технические условия) определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство или реконструкция объектов и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка.

2. Порядок подготовки технических условий определяется постановлением администрации города Мценска в соответствии с законодательством и настоящими Правилами.

В указанном правовом акте определяется порядок действий по определению технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, включая:

- состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий;

- предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;

- порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;

- ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, эксплуатирующими объекты инженерно-технического обеспечения города, по заявкам:

1) органа администрации города Мценска, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства, - в случаях подготовки по инициативе администрации города Мценска земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

2) физических, юридических лиц - в случаях подготовки по их инициативе земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

3) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

4. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации, могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствующие эксплуатирующие организации или в орган администрации города Мценска, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, при необходимости подготовки и комплектования сводных технических условий на подключение планируемых к строительству, реконструкции объектов к сетям инженерно-технического обеспечения в порядке, установленном постановлением администрации города Мценска, указанным в [пункте 2](#P469) настоящей статьи.

5. Лица, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в орган администрации города Мценска, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, об оказании услуг по обеспечению предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

В порядке и сроки, определенных постановлением администрации города Мценска, указанным в [пункте 2](#P469) настоящей статьи, орган администрации города Мценска, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

6. Лица, которые не являются собственниками, арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков на неосвоенных и предназначенных под застройку территориях, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются в администрацию города Мценска с предложением о заключении инвестиционного соглашения о создании, реконструкции сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов недвижимости на подлежащей освоению территории.

Порядок действий по подготовке, заключению и реализации инвестиционного соглашения о создании, реконструкции сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов недвижимости на подлежащей освоению, комплексной реконструкции территории, форма указанного инвестиционного соглашения определяются в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, постановлением администрации города Мценска, указанным в [пункте 2](#P469) настоящей статьи.

Глава 7. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов

Статья 21. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Орловской области, настоящими Правилами, и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами Мценского городского Совета народных депутатов.

2. Основаниями для принятия органами местного самоуправления города Мценска решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд являются утвержденная в установленном порядке документация о планировке территории - проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- наличия соответствующих муниципальных нужд;

- невозможности реализации муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами города Мценска, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, являются:

1) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения муниципального значения;

- автомобильных дорог общего пользования в границах муниципального образования "Город Мценск", мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах муниципального образования "Город Мценск";

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с федеральными законами, законами Орловской области.

4. Решение об изъятии земельных участков может быть принято только после утверждения соответствующих проектов планировки, проектов межевания, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков в порядке, установленном законодательством. Собственник земельного участка должен быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом местного самоуправления города Мценска, принявшим решение об изъятии.

Статья 22. Установление публичных сервитутов

1. Администрация города Мценска имеет право устанавливать применительно к земельным участкам, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для владельцев на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд - прохода или проезда через земельный участок, использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры, иных общественных нужд, определяемых в соответствии с законодательством, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, нормативными правовыми актами Мценского городского Совета народных депутатов.

Глава 8. Строительные изменения недвижимости

Статья 23. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

1. Правом производить строительные изменения недвижимости на территории города Мценска обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке [статьи 24](#P517) настоящих Правил. Исключения составляют случаи, указанные в [пункте 2](#P514) настоящей статьи.

2. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Орловской области может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получения разрешения на строительство.

3. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и [статьей 24](#P517) настоящих Правил.

Статья 24. Подготовка проектной документации. Выдача разрешений на строительство

1. Проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются градостроительным законодательством.

3. Подготовку проектной документации осуществляет застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или заказчиком физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование (исполнитель).

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

4. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

1) градостроительный план земельного участка;

2) результаты инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий);

3) технические условия (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);

4) иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

|  |
| --- |
| КонсультантПлюс: примечание.В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: Постановление Правительства Российской Федерации N 83 издано 13.02.2006, а не 13.02.2008. |

6. Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также Порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлен постановлением Правительства Российской Федерации N 83 от 13.02.2008.

7. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

8. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

9. В границах города Мценска разрешение на строительство выдается администрацией города Мценска.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Орловской области, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Орловской области.

10. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в администрацию города Мценска или в определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации случаях федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Орловской области, заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются документы, предусмотренные статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. Администрация города Мценска в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

12. Администрация города Мценска по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

13. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

14. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

15. Форма разрешения на строительство установлена постановлением Правительства Российской Федерации N 698 от 24.11.2005.

16. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в администрацию города Мценска сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

17. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен администрацией города Мценска по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

18. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

19. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 25. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Орловской области извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкции в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, в порядке, предусмотренном гражданским законодательством, осуществляются сдача результата работ подрядчиком и приемка его застройщиком (заказчиком).

По результатам приемки застройщик (заказчик) подписывает акт приемки объекта капитального строительства либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

9. После подписания обеими сторонами акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в администрацию города Мценска заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

10. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

11. Администрация города Мценска в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязана обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в [пункте 10](#P577) настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

12. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в администрацию города Мценска передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Глава 9. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 26. Действие Правил по отношению к Генеральному плану и документации по планировке территории

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная документация о планировке территории применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Органы местного самоуправления города Мценска после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения о:

- разработке нового или корректировке ранее утвержденного Генерального плана города;

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

- подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

Статья 27. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Орловской области, органы местного самоуправления города Мценска, физические или юридические лица в случаях, предусмотренных статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Основаниями для внесения изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил землепользования и застройки Генеральному плану города Мценска, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

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

3) иные законные основания.

Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки могут относиться к формулировкам текста Правил, границам территориальных зон, градостроительным регламентам.

Статья 28. Внесение изменений в Правила

(в ред. Решения Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

1. Проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки, подготовленный Управлением градостроительства, подлежит рассмотрению посредством публичных слушаний в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативным правовым актом Мценского городского Совета народных депутатов.

На публичные слушания приглашаются жители города Мценска, правообладатели земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах территории города, в отношении которой осуществлялась подготовка указанных изменений, и другие заинтересованные лица.

2. Изменения [частей II](#P623) и [III](#P635) Правил, касающиеся границ территориальных зон, условно разрешенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, могут быть приняты только при наличии положительного заключения Управления градостроительства.

Изменения [статей 32](#P633), [33.4](#P1041), [35](#P2705) настоящих Правил могут быть приняты только при наличии положительных заключений уполномоченных государственных органов охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

Глава 10. Иные нормы регулирования землепользования и застройки

Статья 29. Ответственность за нарушение Правил

Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

|  |
| --- |
| Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА в карту градостроительного зонирования внесены изменения. |

|  |
| --- |
| Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 22.02.2017 N 31-МПА в карту градостроительного зонирования территории городского округа Мценск Орловской области внесены изменения. |

Статья 30. Карта градостроительного зонирования

|  |
| --- |
| Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 22.02.2017 N 31-МПА в карту зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям внесены изменения. |

Статья 31. Карта зон действия ограничений по экологическим условиям и санитарно-эпидемиологическим условиям

|  |
| --- |
| Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 22.02.2017 N 31-МПА в карту зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия внесены изменения. |

Статья 32. Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 33.1. Перечень территориальных зон

|  |
| --- |
| ЖИЛЫЕ ЗОНЫ |
| [Ж-1](#P1083) | Зоны застройки многоэтажными жилыми домами |
| [Ж-2](#P1216) | Зоны застройки среднеэтажными и малоэтажными жилыми домами |
| [Ж-3](#P1414) | Зоны застройки индивидуальными жилыми домами |
| ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛЫЕ ЗОНЫ |
| [ОИ](#P1664) | Зоны исторического центра города |
| [ОЖ](#P1525) | Зоны общественно-жилого назначения |
| ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ |
| [О-1](#P1728) | Зоны делового, общественного и коммерческого назначения и объектов социального и коммунально-бытового назначения |
| [О-2](#P1845) | Зоны учреждений здравоохранения и социальной защиты |
| [О-3](#P1876) | Зоны объектов среднего и высшего профессионального образования |
| [О-4](#P1916) | Зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности |
| ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ |
| [П-1](#P2014) | Зоны производственно-коммунальных объектов I класса санитарной классификации |
| [П-2](#P2061) | Зоны производственно-коммунальных объектов II класса санитарной классификации |
| [П-3](#P2101) | Зоны производственно-коммунальных объектов III класса санитарной классификации |
| [П-4](#P2140) | Зоны производственно-коммунальных объектов IV - V классов санитарной классификации |
| ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР |
| [Т-1](#P2199) | Зоны объектов железнодорожного транспорта |
| [Т-2](#P2222) | Зоны объектов транспортной инфраструктуры |
| [Т-3](#P2248) | Зоны объектов инженерной инфраструктуры |
| ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ |
| [Р-1](#P2281) | Зоны городских лесов, парков, скверов, бульваров |
| [Р-2](#P2333) | Зоны объектов, предназначенных для занятий физической культурой и спортом |
| [Р-3](#P2365) | Зоны объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма |
| ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ |
| [СН-1](#P2398) | Зоны кладбищ |
| [СН-2](#P2426) | Зоны размещения отходов потребления |
| [СН-3](#P2446) | Зоны карьеров |
| [СН-4](#P2471) | Зоны пляжей |
| СН-5 | Зоны озеленения специального назначения |

Статья 33.2. Перечень объектов капитального строительства по функциональному назначению

1. Жилые здания:

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома выше 14 этажей;

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома 5 - 14 этажей;

- Многоквартирные жилые дома в 2 - 4 этажа;

- Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;

- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1 - 3 этажа с придомовыми участками;

- Блокированные жилые дома в 2 - 4 этажа;

- Блокированные жилые дома в 1 - 3 этажа с придомовыми участками;

- Жилые дома для обслуживающего персонала;

- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;

- Общежития, связанные с производством и образованием;

- Садовые и дачные дома;

- Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями.

2. Организации, учреждения, управления:

- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации;

- Офисы;

- Представительства;

- Судебные и юридические органы.

3. Многофункциональные деловые и обслуживающие здания

4. Кредитно-финансовые учреждения:

- Банки, биржи;

- Отделения и филиалы банков, обменные пункты.

5. Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации:

- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;

- Научно-производственные центры;

- Инновационно-научные, учебно-тренировочные комплексы.

6. Учреждения народного образования:

- Детские дошкольные учреждения;

- Школы общеобразовательные:

- Общеобразовательные школы;

- Специализированные школы (с углубленным изучением языков, математики и др.), лицеи, гимназии, колледжи;

- Школы для детей с ослабленным здоровьем (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии);

- Школы-интернаты:

- Школы-интернаты;

- Школы-интернаты для детей с ослабленным здоровьем (слабовидящих, слабослышащих, с отставанием в развитии);

- Многопрофильные учреждения дополнительного образования:

- Многопрофильные учреждения дополнительного образования;

- Школы искусств;

- Музыкальные школы;

- Художественные школы;

- Хореографические школы;

- Театральные школы;

- Станции юных техников (натуралистов, туристов);

- Учреждения среднего специального и профессионального образования:

- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;

- Учреждения среднего специального и профессионального образования с учебно-лабораторными и учебно-производственными корпусами и мастерскими;

- Высшие учебные заведения.

7. Учреждения здравоохранения:

- Стационары:

- Круглосуточные стационары (кроме туберкулезных, инфекционных, психиатрических, онкологических);

- Дневные стационары;

- Дома сестринского ухода;

- Диспансеры со стационаром;

- Родильные дома;

- Стационары специального назначения (туберкулезные, инфекционные, психиатрические, онкологические);

- Амбулаторно-поликлинические учреждения:

- Поликлиники;

- Диагностические центры без стационара;

- Диспансеры;

- Фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты;

- Стоматологические кабинеты;

- Станции скорой помощи:

- Станции и подстанции скорой медицинской помощи;

- Травмпункты;

- Аптеки;

- Пункты оказания первой медицинской помощи.

8. Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма:

- Санатории (без туберкулезных);

- Санатории-профилактории;

- Дома отдыха, пансионаты;

- Базы отдыха предприятий, организаций;

- Туристские базы;

- Мотели;

- Кемпинги;

- Гостиницы;

- Информационные туристические центры.

9. Учреждения социальной защиты:

- Учреждения социальной защиты:

- Центры социального обслуживания населения;

- Приюты для детей и подростков временно лишившихся попечения родителей;

- Центры социальной помощи семье и детям;

- Детские дома-интернаты;

- Дома ребенка (малютки);

- Дома-интернаты для престарелых и инвалидов;

- Дома-интернаты для детей-инвалидов;

- Дома-интернаты для взрослых с физическими нарушениями;

- Психоневрологические интернаты;

- Специальные учреждения социальной защиты:

- Центры социально-трудовой реабилитации лиц без определенного места жительства;

- Ночлежные дома для бездомных;

- Центры социальной адаптации для лиц, прибывших из мест лишения свободы;

- Социально-реабилитационные центры для подростков.

10. Спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения:

- Спортивно-зрелищные сооружения:

- Стадионы городского значения с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения;

- Универсальные спортивно-зрелищные залы;

- Плавательные бассейны городского значения;

- Спортивные залы городского значения;

- Физкультурно-оздоровительные сооружения:

- Стадионы жилых районов с комплексом площадок и устройств различного спортивного назначения;

- Спортивно-оздоровительные комплексы;

- Спортивные площадки;

- Катки;

- Хоккейные площадки;

- Плавательные бассейны;

- Спортивные залы;

- Детские и юношеские спортивные школы;

- Теннисные корты;

- Роллердромы;

- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;

- Спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах:

- Лодочные станции;

- Эллинги;

- Гольф-клуб;

- Лыжные спортивные базы;

- Водно-спортивные базы;

- Конноспортивные школы;

- Специальные спортивно-развлекательные сооружения:

- Аквапарк;

- Автодром;

- Мотодром;

- Велотрек;

- Картингдром;

- Роллердром.

11. Учреждения культуры и искусства:

- Учреждения культуры и искусства городского значения:

- Кинотеатры;

- Театры;

- Учреждения клубного типа городского значения (дворцы и дома культуры, клубы, центры культуры и пр.);

- Библиотеки городского значения;

- Дома творческих союзов;

- Дворцы бракосочетания;

- Музеи, выставочные залы, галереи;

- Цирки-шапито;

- Открытые эстрады, танцевальные площадки;

- Лектории;

- Архивы, информационные центры;

- Многофункциональные развлекательные комплексы;

- Аттракционы;

- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения:

- Танцевальные залы, дискотеки;

- Театры, кинотеатры;

- Видеосалоны;

- Учреждения клубного типа по месту жительства;

- Клубы по интересам;

- Библиотеки по месту жительства;

- Музеи;

- Выставочные залы, галереи.

12. Конфессиональные объекты

13. Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания:

- Магазины:

- Магазины промышленных товаров;

- Магазины продовольственных товаров;

- Магазины товаров первой необходимости;

- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;

- Рынки:

- Рынки продовольственные крытые;

- Рынки продовольственные открытые;

- Рынки промышленных товаров;

- Крупные торговые комплексы:

- Универмаги городского значения;

- Универмаги - прочие;

- Универсамы;

- Торгово-выставочные комплексы;

- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;

- Объекты бытового обслуживания:

- Комбинаты бытового обслуживания;

- Бани;

- Банно-оздоровительные комплексы;

- Приемные пункты прачечных и химчисток;

- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг;

- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты;

- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания;

- Предприятия общественного питания:

- Рестораны;

- Столовые;

- Кафе, закусочные, бары и т.д.

14. Центральные предприятия связи:

- Почтамт;

- Центральный телеграф;

- Центральный переговорный пункт.

15. Учреждения жилищно-коммунального хозяйства:

- Фабрики-прачечные;

- Прачечные самообслуживания;

- Фабрики-химчистки;

- Химчистки самообслуживания;

- Жилищно-коммунальные службы (ЖКС).

16. Прочие объекты:

- Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;

- Отделения, участковые пункты милиции (полиции);

- Автовокзалы;

- Пожарные части;

- Пожарные депо;

- Ветлечебницы без содержания животных;

- Ветлечебницы с содержанием животных;

- Детские площадки, площадки для отдыха, спортивные площадки;

- Площадки для выгула собак;

- Хозяйственные площадки;

- Свалки, полигоны ТБО, площадки для промышленных отходов;

- Мусороперерабатывающие комплексы.

17. Сооружения для хранения транспортных средств:

- Гаражи грузовых автомобилей;

- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения;

- Гаражи легковых автомобилей такси и проката;

- грузовых автомобилей;

- Автобусные парки;

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:

- Подземные;

- Полуподземные;

- Многоэтажные;

- Встроенные или встроенно-пристроенные;

- Боксового типа:

- Боксового типа для инвалидов;

- Индивидуальные на придомовом участке на 1 - 2 легковых автомобиля;

- Встроенные в жилой дом на 1 - 2 легковых автомобиля;

- Автостоянки многоуровневые для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

18. Предприятия автосервиса:

- АЗС;

- Авторемонтные и автосервисные предприятия;

- Мойки;

- Автосалоны.

19. Объекты инженерной инфраструктуры:

- Городские канализационные очистные сооружения;

- Локальные канализационные очистные сооружения;

- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности;

- Электростанции, ТЭЦ, котельные и газораспределительные станции большой мощности;

- Газохранилища;

- АТС, районные узлы связи;

- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины;

- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни;

- Локальные очистные сооружения поверхностного стока;

- Передающие и принимающие станции радио- и телевещания, связи;

- Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы.

20. Производственные, коммунально-складские и инженерно-технические объекты:

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации I класса санитарной классификации;

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации II - III классов санитарной классификации:

- Металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства;

- Лесная и деревообрабатывающая промышленность;

- Текстильные производства и производства легкой промышленности;

- Строительная промышленность;

- Обработка животных продуктов;

- Обработка пищевых продуктов и вкусовых веществ;

- Микробиологическая промышленность;

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV - V класса санитарной классификации:

- Металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства;

- Лесная и деревообрабатывающая промышленность;

- Текстильные производства и производства легкой промышленности;

- Строительная промышленность;

- Обработка животных продуктов;

- Обработка пищевых продуктов и вкусовых веществ;

- Микробиологическая промышленность;

- Объекты складского назначения II - III класса санитарной классификации;

- Объекты складского назначения IV - V класса санитарной классификации;

- Оптовые базы и склады;

- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;

- Опытные производства, не требующие создания санитарно-защитной зоны;

- Сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта;

- Сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования;

- Рекультивация территории.

21. Природно-рекреационные территории:

- Городские парки;

- Скверы, сады, бульвары;

- Городские лесопарки;

- Оранжереи, питомники;

- Специализированные парки;

- Пляжи;

- Инфраструктура для отдыха:

- Места для пикников, костров;

- Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря;

- Водные спасательные станции.

22. Озеленение специального назначения

23. Объекты сельскохозяйственного назначения:

- Сады, огороды, палисадники;

- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);

- Постройки для содержания мелких животных.

24. Объекты ритуального назначения:

- Захоронения;

- Мемориальные комплексы;

- Дома траурных обрядов;

- Бюро похоронного обслуживания;

- Бюро-магазины похоронного обслуживания.

25. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости:

- Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизация и т.д.);

- Улицы, дороги, иные пешеходно-транспортные коммуникации;

- Объекты и предприятия связи:

- Почтовые отделения;

- Телеграф;

- Переговорные пункты;

- Автоматические телефонные станции;

- Антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи;

- Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);

- Зеленые насаждения;

- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы;

- Общественные туалеты (в зависимости от типа);

- Объекты санитарной очистки территории.

Статья 33.3. Перечень временных объектов, строений и сооружений по функциональному назначению

Объекты торговли:

- торговые комплексы;

- нестационарные рынки (мини-рынки);

- стационарные лотки;

- киоски;

- летние кафе.

Объекты транспортной инфраструктуры:

- металлические гаражи;

- открытые автостоянки;

- остановочные комплексы;

- эллинги.

Объекты различного функционального назначения:

- сезонные обслуживающие объекты;

- склады;

- павильоны;

- палатки;

- навесы;

- шатры;

- общественные туалеты (в зависимости от типа).

Статья 33.4. Градостроительные регламенты территориальных зон по основным, вспомогательным и условно-разрешенным видам и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции

1. Градостроительные регламенты всех видов территориальных зон применяются с учетом ограничений, определенных настоящими Правилами, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, а также по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Рекомендуемые плотности жилой застройки микрорайонов

в соответствии со СНиП II-60-75\*\* для жилых зон

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| N п/п | Наименование жилых зон | Плотность, кв. м общей площади/га |
| 1 | многоэтажные жилые дома (5 - 14 этажей) | На свободных территориях | В условиях реконструкции |
| 6200 - 7600 | 6700 - 8300 |
| 2 | многоквартирные малоэтажные и среднеэтажные жилые дома (2 - 4 этажа) | 3600 - 5800 | 4000 - 6400 |
| 3 | индивидуальные жилые дома с участками (1 - 3 этажа) | в зависимости от размера дома и участка |

Указанные плотности применимы к микрорайонам и межмагистральным территориям, где имеется баланс требуемых по расчету и фактически размещенных общеобразовательных школ и детских дошкольных учреждений.

|  |
| --- |
| КонсультантПлюс: примечание.Нумерация пунктов дана в соответствии с официальным текстом документа. |

3. Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* следует принимать не менее 6 кв. м на человека (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений).

4. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости, - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории - могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

5. Исключена. - Решение Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА.

6. На территории участка жилой застройки допускается размещение в нижних этажах жилого дома встроенно-пристроенных нежилых объектов при условии, если предусматриваются:

- обособленные от жилой территории входы для посетителей;

- обособленные подъезды и площадки для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;

- самостоятельные шахты для вентиляции;

- отделение нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками;

- индивидуальные системы инженерного обеспечения встроенных помещений.

7. Размещение детских дошкольных учреждений в первых этажах жилых домов требует дополнительно обеспечения нормативных показателей: освещенности, инсоляции, площади и кубатуры помещений, высоты основных помещений не менее 3 метров в чистоте и организации прогулочных площадок на расстоянии от входа в помещение детского сада не более чем 30 м, а от окон жилого дома - не менее 15 м.

8. Доля встроенного нежилого фонда в общем объеме фонда на участке жилой застройки не должна превышать 20%.

Прочие параметры жилой застройки ([зоны Ж-1](#P1083), [Ж-2](#P1083), [Ж-3](#P1216), Ж-4, Ж-5) определяются в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", а также другими действующими нормативными документами.

9. Параметры ограждений городской застройки (высота, тип, материал, эскиз внешнего вида) подлежат согласованию с органом администрации города Мценска, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства.

10. Размеры предоставляемых земельных участков должны быть: размещение индивидуального гаража - 20 - 30 кв. м; для ведения огородничества - 200 - 600 кв. м; под киоски и торговые павильоны - 5 - 50 кв. м.

"Ж-1" ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными (5 - 14 этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования:

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома 5 - 14 этажей;

- Гостиницы;

- Общежития, связанные с производством и образованием;

- Детские дошкольные учреждения;

- Школы общеобразовательные;

- Многопрофильные учреждения народного образования;

- Аптеки;

- Амбулаторно-поликлинические учреждения;

- Пункты оказания первой медицинской помощи;

- Физкультурно-оздоровительные сооружения;

- Отделения, участковые пункты милиции (полиции);

- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения;

- Объекты бытового обслуживания;

- Предприятия общественного питания;

- Объекты инженерной инфраструктуры.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 27.10.2016 N 1-МПА)

Примечание: Основной вид разрешенного использования "объекты инженерной инфраструктуры" читать в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования (утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 N 540) - "коммунальное обслуживание", код 3.1.

(примечание введено Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 27.10.2016 N 1-МПА)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Детские площадки, площадки для отдыха, спортивные площадки;

- Площадки для выгула собак;

- Хозяйственные площадки;

- Гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- Магазины;

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:

- Подземные;

- Полуподземные;

- Многоэтажные;

- Встроенные или встроенно-пристроенные;

- Боксового типа для инвалидов;

- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:

- Открытые;

- Подземные или полуподземные;

- Многоэтажные.

Условно разрешенные виды использования:

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома выше 14 этажей;

- Многоквартирные жилые дома в 2 - 4 этажа;

- Блокированные жилые дома в 2 - 4 этажа;

- Встроенно-пристроенные объекты обслуживания;

- Школы-интернаты;

- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;

- Офисы;

- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации;

- Учреждения социальной защиты;

- Кредитно-финансовые учреждения;

- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

- Конфессиональные объекты.

Параметры разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства

(в ред. Решения Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.07.01-89\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";

- СНиП 2.08.01-89\* "Жилые здания";

- СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные";

- другие действующие нормативы и технические регламенты.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и историческими особенностями территории | м | - |
| 2 | Минимальный отступ жилых зданий от красной линии | м | 3 |
| 3 | Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки | м | 25 |
| 4 | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 5 | Минимальное расстояние между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 4 этажа и более | м | 20 [<\*>](#P1214) |
| 6 | Минимальное расстояние между торцами секционных жилых зданий с окнами из жилых комнат высотой 4 этажа и более | м | 10 [<\*>](#P1214) |
| 7 | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
| 8 | Предельная максимальная высота здания | м | 45 |
| (п. 8 в ред. Решения Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА) |
| 9 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости | м | 6 |
| 10 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |
| 11 | Предельная минимальная площадь земельного участка для многоквартирного жилого дома рассчитывается из расчета | кв. м/чел. | 24 |
| (п. 11 в ред. Решения Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА) |
| 12 | Предельная максимальная площадь земельного участка для многоквартирного жилого дома рассчитывается из расчета | кв. м/чел. | 35 |
| (п. 12 в ред. Решения Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА) |
| 13 | Предприятия обслуживания, разрешенные "по праву застройки", размещаются во встроенно-пристроенных первых и вторых этажах жилого дома с отдельными входами со стороны улицы | - | - |
| 14 | Предельный максимальный процент застройки | % | 30 |
| (п. 14 введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА) |
| 15 | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков | кв. м | не ограничиваются |
| (п. 15 введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА) |

--------------------------------

<\*> - В условиях реконструкции и в других особых градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

"Ж-2" ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ И МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки среднеэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования:

- Многоквартирные жилые дома в 2 - 4 этажа;

- Блокированные жилые дома в 2 - 4 этажа;

- Блокированные жилые дома на одну семью 1-3 этажа с придомовыми участками;

- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1 - 3 этажа с придомовыми участками;

- Детские дошкольные учреждения;

- Школы общеобразовательные;

- Многопрофильные учреждения дополнительного образования;

- Аптеки;

- Амбулаторно-поликлинические учреждения;

- Пункты оказания первой медицинской помощи;

- Отделения, участковые пункты милиции (полиции);

- Физкультурно-оздоровительные сооружения;

- Объекты бытового обслуживания;

- Предприятия общественного питания;

- Объекты инженерной инфраструктуры.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 27.10.2016 N 1-МПА)

Примечание: Основной вид разрешенного использования "объекты инженерной инфраструктуры" читать в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования (утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 N 540) - "коммунальное обслуживание", код 3.1.

(примечание введено Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 27.10.2016 N 1-МПА)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Детские площадки, площадки для отдыха, спортивные площадки;

- Площадки для выгула собак;

- Хозяйственные площадки;

- Гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- Абзац исключен. - Решение Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА;

- Сады;

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:

- Подземные;

- Полуподземные;

- Многоэтажные;

- Встроенные или встроенно-пристроенные;

- Боксового типа для инвалидов;

- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:

- Открытые;

- Подземные или полуподземные;

- Многоэтажные.

Условно разрешенные виды использования:

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома 5 - 14 этажей;

- Встроенно-пристроенные объекты обслуживания;

- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;

- Офисы;

- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации;

- Конфессиональные объекты;

- Учреждения социальной защиты;

- Кредитно-финансовые учреждения;

- Школы-интернаты;

- Учреждения культуры и искусства;

- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

- Магазины.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Параметры разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства

(в ред. Решения Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.07.01-89\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";

- СНиП 2.08.01-89\* "Жилые здания";

- СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные";

- другие действующие нормативы и технические регламенты.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и историческими особенностями территории | м | - |
| 2 | Минимальный отступ жилых зданий от красной линии | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 4 | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 - 3 этажа | м | 15 [<\*>](#P1357) |
| 5 | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа | м | 20 [<\*>](#P1357) |
| 6 | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 - 4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат | м | 10 [<\*>](#P1357) |
| 7 | Минимальная глубина участка (n - ширина жилой секции) | м | 10,5 + n |
| 8 | Минимальная глубина заднего двора (для 2 - 3-этажных зданий и 2,5 м дополнительно для 4-этажных зданий) | м | 7,5 |
| 9 | Минимальная ширина бокового двора (для 2 - 3-этажных зданий и 0,5 м дополнительно для 4-этажных зданий) | м | 4 |
| 10 | Минимальная суммарная ширина боковых дворов |  | 8 |
| 11 | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
| 12 | Предельная максимальная высота здания | м | 45 |
| (п. 12 в ред. Решения Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА) |
| 13 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости | м | 6 |
| 14 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |
| 15 | Предельный максимальный процент застройки для многоквартирной средне- и малоэтажной застройки | % | 35 |
| (п. 15 введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА) |
| 16 | Предельный максимальный процент застройки для малоэтажной блокированной застройки | % | 50 |
| (п. 16 введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА) |
| 17 | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков | кв. м | Не ограничиваются |
| (п. 17 введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА) |

--------------------------------

<\*> В условиях реконструкции и в других особых градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

Предельно допустимые параметры застройки участков жилой территории для малоэтажного индивидуального строительства:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Тип застройки [<\*>](#P1407) | Размер земельного участка, м2 | Площадь жилого дома, м2 общей площади | Коэффициент застройки КЗ | Коэффициент плотности застройки Кпз |
| А | 1200 и более | 480 | 0,2 | 0,4 |
| 1000 | 400 | 0,2 | 0,4 |
| 800 | 320 (480) [<\*\*>](#P1410) | 0,2 (0,3) [<\*\*>](#P1410) | 0,4 (0,6) [<\*\*>](#P1410) |
| Б | 600 | 360 | 0,3 | 0,6 |
| 500 | 300 | 0,3 | 0,6 |
| 400 | 240 | 0,3 | 0,6 |
| 300 | 240 | 0,4 | 0,8 |
| В | 200 | 160 | 0,4 | 0,8 |
| 100 | 100 | 0,5 | 1,0 |

--------------------------------

<\*> А - усадебная застройка сельско-городского типа с размером участка 800 м2 и сельского типа с размером участка 1000 - 1200 м2 и более с развитой хозяйственной частью.

Б - застройка городского коттеджного типа с размером участков от 450 до 800 м2 и коттеджно-блокированного типа (2 - 4-квартирные сблокированные дома с участками 300 - 400 м2 с минимальной хозяйственной частью).

В - многоквартирная застройка блокированного типа с размером участков 100 - 300 м2.

<\*\*> В скобках - допустимые параметры для коттеджной застройки.

Примечание: 1. При размерах приквартирных земельных участков менее 100 м2 плотность застройки (Кпз) не должна превышать 1,2. При этом КЗ не нормируется при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных требований.

"Ж-3" ЗОНЫ ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования:

- Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками;

- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1 - 3 этажа с придомовыми участками;

- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);

- Сады, огороды, палисадники;

- Детские дошкольные учреждения;

- Школы общеобразовательные;

- Многопрофильные учреждения дополнительного образования;

- Амбулаторно-поликлинические учреждения;

- Пункты оказания первой медицинской помощи;

- Отделения, участковые пункты милиции (полиции);

- Гостевые автостоянки;

- Физкультурно-оздоровительные сооружения;

- Объекты инженерной инфраструктуры.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 27.10.2016 N 1-МПА)

Примечание: Основной вид разрешенного использования "объекты инженерной инфраструктуры" читать в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования (утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 N 540) - "коммунальное обслуживание", код 3.1.

(примечание введено Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 27.10.2016 N 1-МПА)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Детские площадки, площадки для отдыха, спортивные площадки;

- Сады, огороды, палисадники;

- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);

- Постройки для содержания мелких животных;

- Площадки для выгула собак;

- Хозяйственные площадки;

- Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1 - 2 легковых автомобиля;

- Встроенный в жилой дом гараж на 1 - 2 легковых автомобиля;

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей;

- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- Многоквартирные жилые дома в 2 - 4 этажа;

- Блокированные жилые дома в 2 - 4 этажа;

- Блокированные жилые дома в 1 - 3 этажа с придомовыми участками;

- Аптеки;

- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;

- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации;

- Учреждения культуры и искусства;

- Конфессиональные объекты;

- Магазины;

- Объекты бытового обслуживания;

- Предприятия общественного питания;

- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства.

Параметры разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства

(в ред. Решения Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.07.01-89\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";

- СНиП 31-02-2001 "Дома жилые одноквартирные";

- НПБ 106-95 "Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования";

- другие действующие нормативы и технические регламенты.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц | м | 5 |
| 2 | Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка | м | 3 |
| 4 | Минимальное расстояние от построек для содержания скота и птицы до соседнего участка. | м | 4 |
| Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований |
| 5 | Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка. | м | 1 |
| Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований |
| 6 | Максимальная высота жилого здания | м | 16 |
| 7 | Предельная максимальная высота ограждения участков | м | 2,2 |
| (п. 7 в ред. Решения Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА) |
| 8 | Предельная минимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома | кв. м | 600 |
| (п. 8 в ред. Решения Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА) |
| 9 | Предельная максимальная площадь земельного участка для размещения индивидуального жилого дома | кв. м | 1000 |
| (п. 9 в ред. Решения Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА) |
| 10 | Предельный максимальный процент застройки | % | 25 |
| (п. 10 введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА) |

Ограждение земельного участка со стороны улицы должно иметь высоту не более 2,2 м. Ограждение, устанавливаемое на границе с соседним земельным участком, должно быть сетчатым или решетчатым (с площадью просвета не менее 50% от площади забора) с целью минимального затенения территории соседнего участка и иметь высоту до 2,2 м. Глухие ограждения допускаются со стороны улиц и проездов.

(в ред. Решения Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Установка по меже глухих ограждений осуществляется при их высоте не более 0,75 м (с наращиванием их до предельной высоты неглухими конструкциями.

(в ред. Решения Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

"ОЖ" ЗОНЫ ОБЩЕСТВЕННО-ЖИЛОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона предназначена для формирования многофункциональной жилой и общественной застройки с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций местного и районного значения.

Основные виды разрешенного использования:

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома 5 - 14 этажей;

- Многоквартирные жилые дома в 2 - 4 этажа;

- Блокированные жилые дома в 2 - 4 этажа;

- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;

- Общежития, связанные с производством и образованием;

- Многофункциональные административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями;

- Организации, учреждения, управления;

- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания;

- Детские дошкольные учреждения;

- Школы общеобразовательные;

- Многопрофильные учреждения дополнительного образования;

- Административно-хозяйственные и общественные учреждения;

- Офисы;

- Амбулаторно-поликлинические учреждения;

- Аптеки;

- Пункты оказания первой медицинской помощи;

- Гостиницы;

- Информационные туристические центры;

- Учреждения социальной защиты;

- Физкультурно-оздоровительные сооружения;

- Спортивные залы городского значения;

- Учреждения культуры и искусства;

- Магазины;

- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты;

- Торгово-выставочные комплексы;

- Крупные торговые комплексы;

- Объекты бытового обслуживания;

- Предприятия общественного питания;

- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

- Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;

- Отделения, участковые пункты милиции (полиции);

- Пожарные части;

- Ветлечебницы без содержания животных;

- Кемпинги;

- Объекты инженерной инфраструктуры.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 27.10.2016 N 1-МПА)

Примечание: Основной вид разрешенного использования "объекты инженерной инфраструктуры" читать в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования (утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 N 540) - "коммунальное обслуживание", код 3.1.

(примечание введено Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 27.10.2016 N 1-МПА)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Детские площадки, площадки для отдыха, спортивные площадки;

- Площадки для выгула собак;

- Хозяйственные площадки;

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:

- Подземные;

- Полуподземные;

- Многоэтажные;

- Встроенные или встроенно-пристроенные;

- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:

- Гостевые;

- Открытые;

- Подземные или полуподземные;

- Многоэтажные;

- Скверы, сады, бульвары.

Условно разрешенные виды использования:

- Блокированные жилые дома на одну семью 1 - 3 эт. с придомовыми участками;

- Конфессиональные объекты;

- Рынки;

- Мотели;

- Школы-интернаты;

- Предприятия автосервиса.

Параметры разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства

(в ред. Решения Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.07.01-89\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";

- СНиП 2.08.01-89\* "Жилые здания";

- СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные";

- СНиП 31-02-2001 "Дома жилые одноквартирные";

- СНиП 2.08.02-89\* "Общественные здания и сооружения";

- НПБ 106-95 "Индивидуальные жилые дома. Противопожарные требования";

- другие действующие нормативы и технические регламенты.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и историческими особенностями территории | м | - |
| 2 | Минимальный отступ жилых зданий от красной линии | м | 3 |
| 3 | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 4 | Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5-этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 14 этажей) | м | 25 |
| 5 | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
| 6 | Предельная максимальная высота здания | м | 45 |
| (п. 6 в ред. Решения Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА) |
| 7 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости | м | 6 |
| 8 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |
| 9 | Предельное максимальное количество этажей для многоквартирных жилых домов | шт. | 14 |
| (п. 9 введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА) |
| 10 | Предельный максимальный процент застройки для многоэтажного жилищного строительства | % | 30 |
| (п. 10 введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА) |
| 11 | Предельный максимальный процент застройки для многоквартирной малоэтажной жилой застройки | % | 35 |
| (п. 11 введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА) |
| 12 | Предельный максимальный процент застройки для общественных зданий | % | 60 |
| (п. 12 введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА) |
| 13 | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков | кв. м | не ограничиваются |
| (п. 13 введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА) |

"ОИ" ЗОНЫ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА ГОРОДА

Зона исторического центра города выделена для обеспечения правовых условий сохранения исторической среды, регенерации исторической застройки и реконструкции территории, где сочетаются обслуживающие и жилые функции.

1. Ввиду расположения зоны ОИ на исторической территории центра города здесь должны соблюдаться ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия направленные на:

- сохранение систем исторической планировки, охрану объектов культурного наследия, ценных элементов ландшафта, ценной средовой застройки, археологического культурного слоя;

- закрепление или восстановление градоформирующего значения памятников в архитектурно-пространственной организации города;

- создание благоприятных условий зрительного восприятия объектов культурного наследия;

- устранение диссонансов нарушающих восприятие памятников, цельность композиции охраняемых архитектурных комплексов и ландшафтов.

2. Ввиду особой ценности зоны исторического центра города проектирование и застройку на его территории необходимо вести на основе специальных исторических исследований, конкурсов, широких публичных слушаний и обсуждений в средствах массовой информации.

3. Параметры и ограничения объектов недвижимости в зоне ОИ определяются на основе специальных проектов планировки (регенерации, реставрации, реконструкции и др.) зоны исторического центра или его отдельных частей.

4. Ограничения застройки по условиям охраны объектов культурного наследия приводятся в [статье 35](#P2705) настоящих Правил.

Не ограничиваются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Основные виды разрешенного использования:

- Административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации;

- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания;

- Офисы;

- Представительства;

- Кредитно-финансовые учреждения;

- Судебные и юридические органы;

- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;

- Гостиницы;

- Информационные туристические центры;

- Учреждения культуры и искусства городского значения;

- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения;

- Учреждения социальной защиты;

- Музеи, выставочные залы, галереи;

- Магазины;

- Рынки;

- Предприятия общественного питания;

- Центральные предприятия связи;

- Прачечные самообслуживания;

- Химчистки самообслуживания;

- Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;

- Отделения, участковые пункты милиции (полиции);

- Аптеки;

- Пункты оказания первой медицинской помощи;

- Многопрофильные учреждения дополнительного образования;

- Конфессиональные объекты;

- Объекты инженерной инфраструктуры.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 27.10.2016 N 1-МПА)

Примечание: Основной вид разрешенного использования "объекты инженерной инфраструктуры" читать в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования (утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 N 540) - "коммунальное обслуживание", код 3.1.

(примечание введено Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 27.10.2016 N 1-МПА)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- Гостевые;

- Открытые;

- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов;

- Скверы, сады, бульвары.

Условно разрешенные виды использования:

- Многоквартирные жилые дома в 2 - 4 этажа;

- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты;

- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;

- Амбулаторно-поликлинические учреждения.

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

"О-1" ЗОНЫ ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ И ОБЪЕКТОВ СОЦИАЛЬНОГО И КОММУНАЛЬНО-БЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- Административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации;

- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания;

- Организации, учреждения, управления;

- Кредитно-финансовые учреждения;

- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;

- Гостиницы;

- Информационные туристические центры;

- Санаторий (без туберкулезных);

- Дома отдыха, пансионаты;

- Физкультурно-оздоровительные сооружения;

- Спортивно-зрелищные сооружения;

- Учреждения культуры и искусства городского значения;

- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения;

- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;

- Учреждения социальной защиты;

- Музеи, выставочные залы, галереи;

- Конфессиональные объекты;

- Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания;

- Центральные предприятия связи;

- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

- Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;

- Отделения, участковые пункты милиции;

- Ветлечебницы без содержания животных;

- Амбулаторно-поликлинические учреждения;

- Аптеки;

- Пункты оказания первой медицинской помощи;

- Многопрофильные учреждения дополнительного образования;

- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты;

- Объекты инженерной инфраструктуры.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 27.10.2016 N 1-МПА)

Примечание: Основной вид разрешенного использования "объекты инженерной инфраструктуры" читать в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования (утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 N 540) - "коммунальное обслуживание", код 3.1.

(примечание введено Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 27.10.2016 N 1-МПА)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Детские площадки, площадки для отдыха, спортивные площадки;

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- Гостевые;

- Открытые;

- Подземные и полуподземные;

- Многоэтажные;

- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов;

- Скверы, сады, бульвары.

Условно разрешенные виды использования:

- Многоквартирные многоэтажные жилые дома 5 - 14 этажей;

- Многоквартирные жилые дома в 2 - 4 этажа;

- Учреждения народного образования;

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей;

- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- Предприятия автосервиса.

Параметры разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства

(в ред. Решения Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.07.01-89\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", приложение 7;

- СНиП 2.08.02-89\* "Общественные здания и сооружения";

- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки | м | - |
| 2 | Минимальный отступ жилых зданий от красной линии | м | 5 |
| 3 | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 4 | Минимальное расстояние между длинными сторонами зданий (для 5-этажных зданий и по 5 м на каждый дополнительный этаж зданий до 16 этажей) | м | 25 |
| 5 | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
| 6 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости | м | 6 |
| 7 | Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости | м | 8 |
| 8 | Предельное максимальное количество этажей для нежилых зданий | шт. | 9 |
| (п. 8 введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА) |
| 9 | Предельное максимальное количество этажей для многоквартирных жилых домов | шт. | 14 |
| (п. 9 введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА) |
| 10 | Предельный максимальный процент застройки для многоэтажного жилищного строительства | % | 30 |
| (п. 10 введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА) |
| 11 | Предельный максимальный процент застройки для общественной застройки | % | 60 |
| (п. 11 введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА) |
| 12 | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка |  | не устанавливаются |
| (п. 12 введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА) |

"О-2" ЗОНЫ УЧРЕЖДЕНИЙ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ

Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты городского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Не ограничиваются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Основные виды разрешенного использования:

- Учреждения здравоохранения;

- Учреждения социальной защиты;

- Объекты инженерной инфраструктуры.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 27.10.2016 N 1-МПА)

Примечание: Основной вид разрешенного использования "объекты инженерной инфраструктуры" читать в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования (утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 N 540) - "коммунальное обслуживание", код 3.1.

(примечание введено Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 27.10.2016 N 1-МПА)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения;

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:

- Открытые;

- Подземные и полуподземные;

- Скверы, сады, бульвары.

Условно разрешенные виды использования:

- Конфессиональные объекты.

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

СНиП 2.07.01-89\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", приложение 7;

СНиП 2.08.02-89\* "Общественные здания и сооружения".

"О-3" ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ВЫСШЕГО И СРЕДНЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Зона предназначена для размещения образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Не ограничиваются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Основные виды разрешенного использования:

- Высшие учебные заведения;

- Учреждения среднего специального и профессионального образования;

- Многопрофильные учреждения дополнительного образования;

- Объекты инженерной инфраструктуры.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 27.10.2016 N 1-МПА)

Примечание: Основной вид разрешенного использования "объекты инженерной инфраструктуры" читать в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования (утвержден приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 N 540) - "коммунальное обслуживание", код 3.1.

(примечание введено Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 27.10.2016 N 1-МПА)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Общежития, связанные с производством и образованием;

- Аптеки;

- Пункты оказания первой медицинской помощи;

- Лектории;

- Физкультурно-оздоровительные сооружения;

- Предприятия общественного питания;

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей:

- Открытые;

- Подземные и полуподземные.

- Скверы, сады, бульвары.

Условно разрешенные виды использования:

- Школы-интернаты;

- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;

- Магазины.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.07.01-89\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", приложение 7;

- СНиП 2.08-02-89\* "Общественные здания и сооружения";

- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

"О-4" ЗОНЫ ОБСЛУЖИВАНИЯ ОБЪЕКТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности, предназначена для размещения производственно-деловых объектов, при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Не ограничиваются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Основные виды разрешенного использования:

- Административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации районного значения;

- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания;

- Организации, учреждения, управления;

- Кредитно-финансовые учреждения;

- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;

- Гостиницы;

- Информационные туристические центры;

- Санаторий (без туберкулезных);

- Дома отдыха, пансионаты;

- Физкультурно-оздоровительные сооружения;

- Спортивно-зрелищные сооружения;

- Учреждения культуры и искусства городского значения;

- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения;

- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;

- Учреждения социальной защиты;

- Музеи, выставочные залы, галереи;

- Конфессиональные объекты;

- Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания;

- Центральные предприятия связи;

- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

- Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;

- Отделения, участковые пункты милиции (полиции);

- Ветлечебницы без содержания животных;

- Амбулаторно-поликлинические учреждения;

- Аптеки;

- Пункты оказания первой медицинской помощи;

- Многопрофильные учреждения дополнительного образования;

- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты;

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV - V классов санитарной классификации;

- Объекты складского назначения IV - V классов санитарной классификации;

- Оптовые базы и склады;

- Предприятия автосервиса;

- Сооружения для хранения транспортных средств;

- Локальные канализационные очистные сооружения;

- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности;

- Электростанции, ТЭЦ, котельные и газораспределительные станции большой мощности;

- Газохранилища;

- АТС, районные узлы связи;

- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины;

- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни;

- Локальные очистные сооружения поверхностного стока;

- Передающие и принимающие станции радио- и телевещания, связи;

- Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Площадки для отдыха, спортивные площадки.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.07.01-89\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", приложение 1, приложение 6, приложение 7;

- СНиП 2.08.02-89\* "Общественные здания и сооружения";

- СНиП-89-90\* "Генеральные планы промышленных предприятий";

- СНиП 2.08-02-89\* "Общественные здания и сооружения";

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки для отдыха, спортивные площадки;

- объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Условно разрешенные виды использования:

- площадки для выгула собак.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

Параметры разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства для зон [П-1](#P2014); [П-2](#P2061); [П-3](#P2101); [П-4](#P2140):

(в ред. Решения Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.

2. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СНиП II-89-80.

3. Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

4. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха.

5. Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

6. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины санитарно-защитной зоны, %:

до 300 м - 60%;

св. 300 до 1000 м - 50%.

7. Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м - не менее 20 м.

8. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со:

- СНиП 2.07.01-89\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", приложение 1, приложение 6;

- СНиП - 89-90\* "Генеральные планы промышленных предприятий";

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

Не ограничиваются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

"П-1" ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ I КЛАССА ВРЕДНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов I класса санитарной классификации и ниже, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Не ограничиваются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Основные виды разрешенного использования:

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации I класса санитарной классификации;

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации II класса санитарной классификации;

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса санитарной классификации;

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV - V классов санитарной классификации;

- Объекты складского назначения II - III классов санитарной классификации;

- Объекты складского назначения IV - V классов санитарной классификации;

- Оптовые базы и склады;

- Сооружения для хранения транспортных средств;

- Предприятия автосервиса;

- Локальные канализационные очистные сооружения;

- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности;

- Электростанции, ТЭЦ, котельные и газораспределительные станции большой мощности;

- Газохранилища;

- АТС, районные узлы связи;

- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины;

- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни;

- Локальные очистные сооружения поверхностного стока;

- Передающие и принимающие станции радио- и телевещания, связи;

- Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования;

- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;

- Пункты оказания первой медицинской помощи;

- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;

- Магазины;

- Временные торговые объекты;

- Предприятия общественного питания;

- Пожарные части;

- Ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования:

- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;

- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

- Отделения, участковые пункты милиции (полиции).

"П-2" ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ II КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов II класса вредности и ниже, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Не ограничиваются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Основные виды разрешенного использования:

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации II класса санитарной классификации;

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса санитарной классификации;

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV - V классов санитарной классификации;

- Объекты складского назначения II - III классов санитарной классификации;

- Объекты складского назначения IV - V классов санитарной классификации;

- Оптовые базы и склады;

- Сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта;

- Сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования;

- Сооружения для хранения транспортных средств;

- Предприятия автосервиса;

- Локальные канализационные очистные сооружения;

- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности;

- Электростанции, ТЭЦ, котельные и газораспределительные станции большой мощности;

- Газохранилища;

- АТС, районные узлы связи;

- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины;

- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни;

- Локальные очистные сооружения поверхностного стока;

- Передающие и принимающие станции радио- и телевещания, связи;

- Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Пункты оказания первой медицинской помощи;

- Пожарные части.

Условно разрешенные виды использования:

- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

- Отделения, участковые пункты милиции (полиции).

"П-3" ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III КЛАССА САНИТАРНОЙ КЛАССИФИКАЦИИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III класса санитарной классификации и ниже, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса санитарной классификации;

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV - V классов санитарной классификации;

- Объекты складского назначения III класса санитарной классификации;

- Объекты складского назначения IV - V классов санитарной классификации;

- Оптовые базы и склады;

- Сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта;

- Сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования;

- Сооружения для хранения транспортных средств;

- Предприятия автосервиса;

- Локальные канализационные очистные сооружения;

- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности;

- Электростанции, ТЭЦ, котельные и газораспределительные станции большой мощности;

- Газохранилища;

- АТС, районные узлы связи;

- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины;

- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни;

- Локальные очистные сооружения поверхностного стока;

- Передающие и принимающие станции радио- и телевещания, связи;

- Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования;

- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;

- Пункты оказания первой медицинской помощи;

- Предприятия общественного питания;

- Пожарные части;

- Ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования:

- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;

- Рынки промышленных товаров;

- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

- Отделения, участковые пункты милиции (полиции).

"П-4" ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV - V КЛАССОВ ВРЕДНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV - V классов санитарной классификации и ниже, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Не ограничиваются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Основные виды разрешенного использования:

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV - V классов санитарной классификации;

- Объекты складского назначения IV - V классов санитарной классификации;

- Оптовые базы и склады;

- Сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта;

- Сооружения и коммуникации трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования;

- Сооружения для хранения транспортных средств;

- Предприятия автосервиса;

- Локальные канализационные очистные сооружения;

- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности;

- Электростанции, ТЭЦ, котельные и газораспределительные станции большой мощности;

- Газохранилища;

- АТС, районные узлы связи;

- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины;

- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни;

- Локальные очистные сооружения поверхностного стока;

- Передающие и принимающие станции радио- и телевещания, связи;

- Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования;

- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;

- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;

- Конфессиональные объекты;

- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;

- Пункты оказания первой медицинской помощи;

- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;

- Рынки промышленных товаров;

- Крупные торговые комплексы;

- Торгово-выставочные комплексы;

- Магазины;

- Предприятия общественного питания;

- Объекты бытового обслуживания;

- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

- Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;

- Отделения, участковые пункты милиции (полиции);

- Пожарные части;

- Ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования:

- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения;

- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения;

- Офисы и представительства;

- Судебные и юридические органы;

- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания;

- Кредитно-финансовые учреждения.

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР

"Т-1" ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Не ограничиваются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Основные виды разрешенного использования:

- железнодорожные вокзалы;

- железнодорожные пути.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

"Т-2" ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона выделяется для размещения крупных объектов транспортной инфраструктуры, режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

Не ограничиваются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Основные виды разрешенного использования:

- Сооружения для хранения транспортных средств;

- Предприятия автосервиса;

- Оптовые базы и склады;

- Отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;

- Отделения, участковые пункты милиции (полиции);

- Автовокзалы;

- Пожарные части;

- Пожарные депо.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

"Т-3" ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

Не ограничиваются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Основные виды разрешенного использования:

- Городские канализационные очистные сооружения;

- Локальные канализационные очистные сооружения;

- КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности;

- Электростанции, ТЭЦ, котельные и газораспределительные станции большой мощности;

- Газохранилища;

- АТС, районные узлы связи;

- Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины;

- Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни;

- Локальные очистные сооружения поверхностного стока;

- Передающие и принимающие станции радио- и телевещания, связи;

- Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы;

- Оптовые базы и склады.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования;

- Объекты пожарной охраны.

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

"Р-1" ЗОНЫ ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ, ПАРКОВ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ

Зона предназначена для организации парков, скверов, садов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения. Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Не ограничиваются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Основные виды разрешенного использования:

- Городские парки;

- Скверы, сады, бульвары.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы;

- Площадки для отдыха;

- Детские площадки;

- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

- Гостевые автостоянки;

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа;

- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов;

- Сезонные обслуживающие объекты;

- Общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования:

- Луна-парки, аттракционы;

- Спортивные площадки;

- Некапитальные строения предприятий общественного питания;

- Конфессиональные объекты.

Баланс территории

|  |  |
| --- | --- |
| Территории | Разделение территории, % |
| Зеленые насаждения | 65 - 75 |
| Аллеи и дороги | 10 - 15 |
| Площадки | 8 - 12 |
| Сооружения | 5 - 7 |

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

Зона городских парков должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

В общем балансе территории скверов, садов, бульваров площадь озелененных территорий - не менее 70%.

Суммарная площадь застройки всех обслуживающих объектов не должна превышать 10% территории парка, сада, сквера.

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

Требования к параметрам земельных участков следует принимать в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

"Р-2" ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ, ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ ДЛЯ ЗАНЯТИЙ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРОЙ И СПОРТОМ

Зона предназначена для организации парков, скверов, садов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Зона городских парков должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

Не ограничиваются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Основные виды разрешенного использования:

- Спортивно-зрелищные сооружения;

- Физкультурно-оздоровительные сооружения;

- Спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах;

- Специальные спортивно-развлекательные сооружения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Гостевые автостоянки;

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа;

- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов;

- Пункты оказания первой медицинской помощи.

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими документами:

- СНиП 2.07.01-89\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений", приложение 1, приложение 7;

- СНиП 2.08.02-89\* "Общественные здания и сооружения";

- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

"Р-3" ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО ЛЕЧЕНИЯ, ОТДЫХА И ТУРИЗМА

Не ограничиваются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Основные виды разрешенного использования:

- Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма;

- Физкультурно-оздоровительные сооружения;

- Информационные туристические центры;

- Спортивно-оздоровительные сооружения в природно-рекреационных зонах;

- Пляжи;

- Специализированные парки;

- Инфраструктура для отдыха.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Гостевые автостоянки;

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа;

- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

Условно разрешенные виды использования:

- Аптеки;

- Пункты оказания первой медицинской помощи;

- Предприятия общественного питания;

- Конфессиональные объекты;

- Магазины;

- Торгово-выставочные комплексы.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

"СН-1" ЗОНЫ КЛАДБИЩ

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев, крематориев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Не ограничиваются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Основные виды разрешенного использования:

- Объекты ритуального назначения;

- Озеленение специального назначения;

- Опорные пункты охраны общественного порядка;

- Конфессиональные объекты.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.1.1279-03 "Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения";

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений".

Площадь земельного участка кладбища - не более 40 га.

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

"СН-2" ЗОНЫ РАЗМЕЩЕНИЯ ОТХОДОВ ПОТРЕБЛЕНИЯ

Зона предназначена для размещения свалок, полигонов ТБО, промышленных отходов. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Не ограничиваются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Основные виды разрешенного использования:

- Свалки, полигоны ТБО, площадки для промышленных отходов;

- Мусороперерабатывающие комплексы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования.

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

"Р-4" ЗОНЫ ПЛЯЖЕЙ

(в ред. Решения Мценского городского Совета народных депутатов от 27.10.2016 N 1-МПА)

Не ограничиваются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Основные виды разрешенного использования:

- Пляжи;

- Площадки для отдыха;

- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

- Общественные туалеты;

- Спортивные площадки;

- Некапитальные строения предприятий общественного питания;

- Сезонные обслуживающие объекты.

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

"СН-3" ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

(в ред. Решения Мценского городского Совета народных депутатов от 27.10.2016 N 1-МПА)

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

Не ограничиваются следующие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

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

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Основные виды разрешенного использования:

- Озеленение специального назначения;

- Площадки для выгула собак.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей;

- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

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

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* "Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений";

- другие действующие нормативно-правовые документы.

Условно разрешенные виды использования не устанавливаются.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Границы земель водного фонда

Предназначение зоны и требования к режиму содержания земель водного фонда установлены:

- Водным кодексом Российской Федерации от 3 июня 2006 года N 74-ФЗ;

- СанПиН 2.1.5.980-00 "Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения";

- СанПиН 2.1.5.980-00 "Гигиенические требования к охране поверхностных вод".

1. Поверхностные водные объекты, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, являются водными объектами общего пользования, то есть общедоступными водными объектами, если иное не предусмотрено Водным кодексом Российской Федерации.

2. Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования и бесплатно использовать их для личных и бытовых нужд, если иное не предусмотрено Водным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами.

3. Использование водных объектов общего пользования осуществляется в соответствии с правилами охраны жизни людей на водных объектах, утверждаемыми в порядке, определяемом Правительством Российской Федерации, а также исходя из устанавливаемых муниципальным правовым актом Мценского городского Совета народных депутатов правил использования водных объектов для личных и бытовых нужд.

4. На водных объектах общего пользования могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством Орловской области.

5. Информация об ограничении водопользования на водных объектах общего пользования предоставляется жителям города Мценска администрацией города Мценска через средства массовой информации и посредством специальных информационных знаков, устанавливаемых вдоль берегов водных объектов. Могут быть также использованы иные способы предоставления такой информации.

6. Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

7. Запрещается приватизация земельных участков и объектов капитального строительства в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования.

Статья 34. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Перечень зон с особыми условиями использования территорий:

|  |  |
| --- | --- |
| [Н-1](#P2561) | Зона затопления паводками 1% обеспеченности |
| [Н-2](#P2569) | Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса |
| [Н-3](#P2593) | Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса |
|  | ВОДООХРАННАЯ ЗОНА И ПРИБРЕЖНЫЕ ЗАЩИТНЫЕ ПОЛОСЫ |
| [Н-4](#P2604) | Водоохранные зоны |
| [Н-5](#P2632) | Прибрежные защитные полосы |
| [Н-6](#P2647) | Зоны береговых полос |
|  | САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ |
| [Н-7](#P2653) | Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов |
| [Н-8](#P2667) | Санитарно-защитные зоны автомобильных и железных дорог |
|  | ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНЫХ И ТРАНСПОРТНЫХ КОММУНИКАЦИЙ |
| [Н-9](#P2674) | Охранные зоны магистральных газопроводов |
| [Н-10](#P2681) | Охранные зоны ЛЭП |

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на Карте, указанной в [статье 30](#P627) настоящих Правил, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными статьей 33 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на Карте, указанной в [статье 31](#P630) настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми режимами использования, установлены следующими нормативными правовыми актами:

1) Водным кодексом Российской Федерации от 3 июня 2006 года N 74-ФЗ;

2) Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 года;

3) Федеральным законом от 10 января 2002 года N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";

4) Федеральным законом от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";

5) Федеральным законом от 4 мая 1999 года N 96-ФЗ "Об охране атмосферного воздуха";

6) постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года N 1404 "Об утверждении Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах";

7) постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 апреля 2003 года N 38 "О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

8) СанПиН 2.1.5.980-00 "Гигиенические требования к охране поверхностных вод";

9) постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 30 апреля 2003 года N 88 "О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 "Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий";

10) постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 8 апреля 2003 года N 35 "О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03 "Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения";

11) постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года N 10 "О введении в действие санитарных правил и норм "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02";

12) постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года N 14 "О введении в действие санитарных правил "Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01";

13) ГОСТ 17.1.3.13-86 Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. "Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения". Введен в действие постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25 июня 1986 г. N 1790;

14) Правилами охраны поверхностных вод, утвержденными первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21.02.1991;

15) ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.

"Н-1" ЗОНА ЗАТОПЛЕНИЯ ПАВОДКАМИ 1% ОБЕСПЕЧЕННОСТИ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

- СНиП 2.06.15-85 "Инженерная защита территории от затопления и подтопления".

В зонах катастрофического затопления существенно повышаются требования к инженерным изысканиям и исследованиям для последующего проектирования и строительства, реконструкций объектов, особое внимание обращается на усиление фундаментов и гидроизоляционных работ.

В данных зонах запрещается устанавливать виды разрешенного использования без проведения мероприятий по инженерной подготовке территории, включающей защиту от затопления с помощью подсыпки грунтов территории до незатопляемых отметок.

"Н-2" ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ I ПОЯСА

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

- Водным кодексом Российской Федерации от 3 июня 2006 года N 74-ФЗ;

- Федеральным законом от 30.03.1999 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";

- СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения";

- СанПиН 2.1.5.980-00 "Гигиенические требования к охране поверхностных вод";

|  |
| --- |
| КонсультантПлюс: примечание.В официальном тексте документа, видимо, допущена опечатка: СанПиН "Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения" имеют номер СанПиН 2.1.5.1059-01, а не СанПиН 2.1.2.1059-01. |

- СанПиН 2.1.2.1059-01 "Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения".

Территория первого пояса зон санитарной охраны (ЗСО) должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

На территории первого пояса зоны санитарной охраны запрещается:

- проведение авиационно-химических работ;

- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

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

- складирование навоза и мусора;

- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;

- размещение стоянок транспортных средств;

- проведение рубок лесных насаждений.

"Н-3" ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ II ПОЯСА

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

- Водным кодексом Российской Федерации от 3 июня 2006 года N 74-ФЗ;

- Федеральным законом от 30.03.99 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";

- СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения";

- СанПиН 2.1.5.980-00 "Гигиенические требования к охране поверхностных вод";

- СанПиН 2.1.2.1059-01 "Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения".

В зонах санитарной охраны источников водоснабжения второго пояса запрещается размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ; размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования и реконструкции.

Размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ допускается в пределах третьего пояса зон санитарной охраны (ЗСО) только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Роспотребнадзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

"Н-4" ВОДООХРАННЫЕ ЗОНЫ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водным кодексом Российской Федерации от 3 июня 2006 года N 74-ФЗ;

- постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года N 1404 "Об утверждении Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах";

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

- СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения);

- СанПиН 2.1.5.980-00 "Гигиенические требования к охране поверхностных вод".

Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных [главой 4](#P232) настоящих Правил.

В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

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

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

1) до десяти километров - в размере пятидесяти метров;

2) от десяти до пятидесяти километров - в размере ста метров;

3) от пятидесяти километров и более - в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

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

"Н-5" ПРИБРЕЖНЫЕ ЗАЩИТНЫЕ ПОЛОСЫ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водным кодексом Российской Федерации от 3 июня 2006 года N 74-ФЗ;

- постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года N 1404 "Об утверждении Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах";

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

- СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения);

- СанПиН 2.1.5.980-00 "Гигиенические требования к охране поверхностных вод".

В границах прибрежных защитных полос наряду с выше указанными ограничениями для водоохранных зон запрещаются:

- распашка земель;

- размещение отвалов размываемых грунтов;

- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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.

На территории города Мценска при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

"Н-6" ЗОНЫ БЕРЕГОВЫХ ПОЛОС

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены Водным кодексом Российской Федерации от 3 июня 2006 года N 74-ФЗ.

"Н-7" САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ПРЕДПРИЯТИЙ, СООРУЖЕНИЙ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

Размер санитарно-защитной зоны для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса) устанавливается с учетом суммарных выбросов и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в промышленную зону, промышленный узел (комплекс). Для них устанавливается единая расчетная санитарно-защитная зона, и после подтверждения расчетных параметров данными натурных исследований и измерений, оценки риска для здоровья населения окончательно устанавливается размер санитарно-защитной зоны. Оценка риска для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), в состав которых входят объекты I и II классов опасности.

Для промышленных объектов и производств, входящих в состав промышленных зон, промышленный узлов (комплексов) санитарно-защитная зона может быть установлена индивидуально для каждого объекта.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне 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.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

"Н-8" САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ ЖЕЛЕЗНОЙ И АВТОМОБИЛЬНОЙ ДОРОГ

Ограничения строительства санитарно-защитных зон железной и автомобильной дорог установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

"Н-9" ОХРАННЫЕ ЗОНЫ МАГИСТРАЛЬНЫХ ГАЗОПРОВОДОВ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

- СНиП 2.05.06-85\*, пп. 3.16, 3.17 (Магистральные трубопроводы);

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

"Н-10" ОХРАННЫЕ ЗОНЫ ЛЭП

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

- СНиП 2.07.01-89\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

- ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.;

- Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 N 160.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Статья 35. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Ограничения, налагаемые на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия, распространяются на указанные объекты, которые расположены в границах зон, указанных на Карте, указанной в [статьей 32](#P633) настоящих Правил.

2. В историческом поселении, каким является город Мценск, государственной охране подлежат все исторически ценные градоформирующие объекты: планировка, застройка, композиция, природный ландшафт, археологический слой, форма и облик зданий и сооружений, соотношение с природным и созданным человеком окружением, различные функции исторического поселения, приобретенные им в процессе развития, а также другие ценные объекты (Закон N 73-ФЗ, статья 59, пункт 2).

Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в историческом поселении должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов данного поселения (Закон N 73-ФЗ, статья 59, пункт 2).

В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, в историческом поселении градостроительная деятельность подлежит особому регулированию, которое осуществляется посредством проведения под контролем соответствующих органов охраны объектов культурного наследия и органов исполнительной власти в области регулирования градостроительной деятельности комплекса мероприятий по охране объектов культурного наследия (см. Закон N 73-ФЗ, статья 60, пункты 2, 3).

Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (Градостроительный кодекс Российской Федерации, статья 36, пункты 3, 5).

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации, а также на участки в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия. Решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении территорий памятников истории и культуры принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия (Градостроительный кодекс Российской Федерации, статья 36, пункт 4).

Объекты культурного наследия в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" подразделяются на следующие виды:

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

ансамбли - четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения (храмовые комплексы, дацаны, монастыри, подворья), в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи;

достопримечательные места - творения, созданные человеком, или совместные творения человека и природы, в том числе места бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории Российской Федерации, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; культурные слои, остатки построек древних городов, городищ, селищ, стоянок; места совершения религиозных обрядов".

3. В соответствии с Федеральным законом от 24 мая 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (статья 34) зоны охраны объектов культурного наследия:

1) в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

2) охранные зоны устанавливаются в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории (Закон N 73-ФЗ, статья 34, пункт 1).

Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации (Общая часть, пункт 4) зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации относятся к зонам с особыми условиями использования территорий.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия (охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта) определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

В городе Мценске зоны охраны объектов культурного наследия не установлены. Проект зон охраны, отвечающий требованиям современного законодательства, не разработан.

Согласно Закону Орловской области от 06.04.2004 N 391-ОЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры), расположенных на территории Орловской области" (статья 12, пункт 5) до утверждения в установленном порядке границ охранных зон объектов культурного наследия, охранной зоной считается территория вокруг памятника, ограниченная в плане от его границ двойной высотой памятника, но не менее пяти метров от видимой границы памятника или его местоположения.

Эти временные границы к настоящему времени не определены на плане земельного участка памятника или в описании, решения об установлении зон охраны не принимались, соответственно не установлены и не зарегистрированы ограничения (обременения) прав на земельные участки.

Таким образом, отсутствуют основания для отображения границ зон охраны на схеме градостроительного зонирования.

Исходя из приоритетного значения задач по сохранению исторического облика города при его дальнейшем развитии, в процессе разработки Правил землепользования и застройки города Мценска подготовлены предложения по установлению на исторической части города ряда зон с особыми условиями использования территорий, градостроительные регламенты которых направлены на обеспечение комплексного сохранения историко-культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

В предлагаемых к установлению зонах с особыми условиями использования территорий, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (статья 37) предусмотрены следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

Применительно к каждой зоне устанавливаются виды разрешенного использования.

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

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (Градостроительный кодекс Российской Федерации, статья 38) предусмотрены исходя из интересов сохранения наследия с учетом существующей градостроительной ситуации.

Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства также обусловлены интересами сохранения объектов культурного наследия в его природно-ландшафтном и градостроительном окружении.

3) порядок разработки проектов зон охраны объекта культурного наследия, требования к режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон устанавливаются в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации.

4. Указанные в [части 1](#P2707) настоящей статьи ограничения определены в соответствии с Федеральным законом "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Перечень зон с ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия

|  |  |
| --- | --- |
| [А-1](#P2763) | Зона археологических исследований |
| [И-1](#P2775) | Территории памятников архитектуры |
| [И-2](#P2799) | Зоны особо строгого регулирования градостроительной деятельности ["1а"](#P2805), ["1б"](#P2838) |
| [И-3](#P2871) | Зоны строгого регулирования градостроительной деятельности [2а](#P2876), [2б](#P2904), [2в](#P2933), [2г](#P2962) |
| [И-4](#P3017) | Зона регулирования градостроительной деятельности |

5. Недвижимые памятники истории и культуры подлежат охране и использованию как единое целое с территорией памятников и связанными с ними сооружениями и другими объектами. Территорией недвижимого памятника истории и культуры является земельный участок, непосредственно занимаемый памятником и связанный с ним исторически и функционально. Целью государственной охраны объектов культурного наследия является установление границы территории объекта культурного наследия, как объекта градостроительной деятельности особого регулирования (статья 33, пункт 2 Федерального закона N 73-ФЗ).

Описание границ территории объекта включается в единый государственный реестр объектов культурного наследия Российской Федерации (ст. 17 Федерального закона N 73-ФЗ), сведения о границах территорий объектов культурного наследия, как объектов градостроительной деятельности особого регулирования, подлежат внесению в государственный градостроительный кадастр (ст. 60, п. 5 Федерального закона N 73-ФЗ).

6. Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории объекта культурного наследия и в зонах охраны объекта культурного наследия проводится в соответствии с Федеральным законом "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (статья 35):

1) проекты проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории объекта культурного наследия и в зонах охраны объекта культурного наследия подлежат согласованию с соответствующими органами охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном в [пункте 4](#P2738) настоящей статьи;

2) проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения;

3) характер использования территории достопримечательного места, ограничения на использование данной территории и требования к хозяйственной деятельности, проектированию и строительству на территории достопримечательного места определяются федеральным органом охраны объектов культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения и органом исполнительной власти Орловской области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, вносятся в Правила застройки и в схемы зонирования территорий, разрабатываемые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

4) проектирование и проведение работ по сохранению памятника или ансамбля и (или) их территорий, проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории достопримечательного места, а также в зонах охраны объекта культурного наследия осуществляются:

в отношении объектов культурного наследия федерального значения - по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия либо в порядке, определяемом договором о разграничении предметов ведения и полномочий между органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти субъектов Российской Федерации;

в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, выявленных объектов культурного наследия - в соответствии с законом Орловской области.

"А-1." ТЕРРИТОРИИ ПАМЯТНИКОВ АРХЕОЛОГИИ [<1>](#P2765)

--------------------------------

<1> Объекты археологического наследия считаются выявленными объектами культурного наследия со дня их обнаружения. Информация о выявленном объекте археологического наследия направляется соответствующим органом охраны объектов культурного наследия собственнику земельного участка и (или) пользователю земельным участком, на котором (или в котором) обнаружен объект археологического наследия, в течение десяти дней со дня обнаружения данного объекта.

К памятникам археологии относятся территории г. Мценска, мыс левого берега реки Зуша при впадении реки Мцена, гора Самород.

В этой зоне запрещается проведение каких-либо земляных работ без предварительных археологических исследований, проводимых только по согласованию с органами охраны объектов культурного наследия [<2>](#P2770).

--------------------------------

<2> В соответствии со статьей 49 Федерального закона N 73-ФЗ особенности владения, пользования и распоряжения объектом археологического наследия и земельным участком или участком водного объекта, в пределах которых располагается объект археологического наследия:

1) в случае, если в пределах земельного участка или участка водного объекта обнаружен объект археологического наследия, со дня обнаружения данного объекта собственник земельного участка или пользователь им либо водопользователь владеет, пользуется или распоряжается принадлежащим ему участком с соблюдением условий, установленных Федеральным законом N 73-ФЗ для обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия;

2) объект археологического наследия и земельный участок или участок водного объекта, в пределах которых он располагается, находятся в гражданском обороте раздельно;

3) объекты археологического наследия находятся в государственной собственности.

"И-1" ТЕРРИТОРИИ ПАМЯТНИКОВ АРХИТЕКТУРЫ

Основные виды разрешенного использования:

- ремонт, реставрация, восстановление зданий;

- восстановление и реконструкция элементов усадебных комплексов;

- ремонт, реставрация, восстановление зданий с приспособлением для нужд музея;

- все реставрационные работы и работы по благоустройству территории памятника проводить по специальным проектам, разработанным на основе планового задания и согласованным органами охраны памятников и под их контролем;

- восстановление и благоустройство территории парковой зоны и берегов р. Зуши для рекреационного использования.

Запрещается:

- всякое новое строительство, а также реконструкция, связанная с изменением облика памятников;

- разрушение, ломка строений, имеющих историческую ценность;

- перепланировка исторической системы, устройство дорог;

- прокладка воздушных линий передач и устройство трансформаторных пунктов;

- прокладка подземных коммуникаций, нарушающих подземную часть памятников и их гидрологический режим;

- благоустройство, оборудование, озеленение, не отвечающие художественному облику и сохранности памятника;

- самовольное размещение рекламных щитов и вывесок на фасадах исторических зданий;

- всякое нарушение культурного слоя, проведение земляных работ любого характера без разрешения органов охраны и наблюдения археолога;

- распашка луговых территорий;

- устройство огородов на луговых территориях;

- нарушение береговых откосов;

- разведение костров.

Предлагается:

- восстановление памятников архитектуры на прежних местах.

"И-2" ЗОНА ОСОБО СТРОГОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Зоны особо строгого регулирования застройки и хозяйственной деятельности с регламентом, максимально приближенным к режиму охранных зон:

[зона 1а](#P2805) - устанавливается для обеспечения физической сохранности и условий визуального восприятия древнего ядра города - городища Мценск, прилегающего исторического культурного ландшафта с главными градоформирующими доминантами в панораме берегов р. Зуши - церквями Петра и Павла и Вознесения (Михаила Архангела), Георгиевской (необходима ее реставрация);

[зона 1б](#P2838) - устанавливается для обеспечения сохранности места концентрации сохранившихся объектов культурного наследия по ул. Ленина и прилегающим кварталам, составляющим историческую городскую среду памятников, а также для обеспечения визуальной и пространственно-композиционной целостности исторического культурного ландшафта побережий р. Зуши. При условии реставрации Воскресенской церкви система исторических доминант Мценска может получить более завершенный характер.

Зона "1а"

Основные виды разрешенного использования:

- культурные, религиозные, научные, просветительские, туристско-экскурсионные цели;

- благоустройство территории, направленное на сохранение и популяризацию главных градоформирующих доминант города - Городища Мценск, церкви Петра и Павла, церкви Вознесения (Михаила Архангела), на сохранение и восстановление их историко-градостроительной и природно-ландшафтной среды.

Условно разрешенные виды использования:

- жилье усадебного типа при условии сохранения характера исторического окружения объектов культурного наследия и исторически сложившихся границ земельных участков.

Запрещается:

- проведение любых земляных работ в зоне археологического культурного слоя Городища Мценск и прилегающих территорий;

- новое строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия;

- обновление существующего ветхого жилищного фонда допускается осуществлять только в режиме реконструкции;

- запрещение размещения рекламы, вывесок, автостоянок, временных построек, киосков и т.п. в зоне визуального восприятия объектов культурного наследия и природного ландшафта берега р. Зуши.

Вспомогательный вид разрешенного использования отсутствует.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков:

- по памятникам истории и культуры допускаются только работы по их сохранению, в том числе консервация, ремонт, реставрация, приспособление для современного использования;

- по природному ландшафту долины р. Зуши и прибрежной территории допускается только сохранение (регенерация);

- по объектам, не являющимся памятниками истории и культуры, устанавливаются следующие предельные параметры:

- предельные размеры земельных участков - в границах существующих кадастровых участков землевладений;

- предельное количество этажей - 1 этаж (с возможностью цокольного этажа);

- кровли - скатные;

- застройка располагается вдоль улиц без отступов от красных линий; минимальные отступы от боковых границ земельных участков - согласно противопожарным требованиям;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 10%;

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков - в границах существующих кадастровых участков землевладений;

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

- предельное максимальное количество этажей - 1 этаж (с возможностью цокольного этажа);

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

- предельный максимальный процент застройки в границах земельного участка - 10%.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Зона "1б"

Основные виды разрешенного использования:

- культурно-общественные, административные, торговые, туристские функции, жилье;

- сохранение исторически сложившихся границ кварталов и земельных участков;

- благоустройство территории, направленное на сохранение, восстановление, использование и популяризацию объектов культурного наследия, а также на сохранение и восстановление градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик их историко-градостроительной и природной среды.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- размещение объектов сферы повседневного обслуживания населения и туристов.

Запрещаются:

- работы по памятникам гражданской и церковной архитектуры допускаются только в режиме реставрации, ремонта и приспособления;

- обновление существующих ветхих жилых и общественных зданий, не являющихся памятниками архитектуры допускается осуществлять в режиме реконструкции и компенсационного строительства;

- компенсационное строительство на месте утраченных построек допускается по согласованию проектов с органами охраны культурного наследия;

- размещение рекламы, вывесок, автостоянок, временных построек, киосков и т.п. в зоне визуального восприятия объектов культурного наследия и природного ландшафта берега р. Зуши.

Условно разрешенные виды разрешенного использования отсутствуют.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков:

- по памятникам истории и культуры допускаются только работы по их сохранению, в том числе консервация, ремонт, реставрация, приспособление для современного использования;

- по природному ландшафту долины р. Зуши и прибрежной территории допускается только сохранение (регенерация);

- по объектам, не являющимся памятниками истории и культуры, устанавливаются следующие предельные параметры:

- предельное количество этажей - 2 этажа;

- крыши - скатные;

- материал и цвет фасадов - в соответствии с материалом и цветом фасадов памятников архитектуры по ул. Ленина;

- застройка располагается по периметру кварталов, без отступов от красных линий; подсобные сооружения, гаражи, автостоянки и т.п. размещаются в глубине участков;

- минимальные отступы от внутриквартальных границ земельных участков - согласно противопожарным требованиям;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 15%;

- предельное максимальное количество этажей - 2 этажа;

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

- предельный максимальный процент застройки в границах земельного участка - 10%.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

"И-3" ЗОНА СТРОГОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

[Зоны 2а](#P2876), [2б](#P2904), [2в](#P2933) и [2г](#P2962) предусмотрены для сохранения, наряду с памятниками, уникального культурного ландшафта правого и левого берегов р. Зуши и живописных панорам, являющихся основой исторического своеобразия города Мценска.

[Зона 2д](#P2992), помимо вышеназванных целей, направлена на обеспечение сохранности старинного Харлампиевского кладбища с кладбищенской церковью, захоронениями, отнесенными к памятникам истории, и могилами многих досточтимых жителей города.

Зона "2а"

Основные виды разрешенного использования:

- жилые и общественные функции.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты обслуживания железнодорожного транспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- размещение объектов сферы повседневного обслуживания населения и туристов.

Запрещается:

- при реконструкции и новом строительстве ухудшать условия визуального восприятия исторических градоформирующих доминант и других объектов культурного наследия, а также природного ландшафта берегов р. Зуша;

- изменение исторической планировки улиц, объединения или дробления кварталов.

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков:

- по памятникам истории и культуры допускаются только работы по их сохранению, в том числе консервация, ремонт, реставрация, приспособление для современного использования;

- по природному ландшафту долины р. Зуши и прибрежной территории допускается только сохранение (регенерация);

- по объектам, не являющимся памятниками истории и культуры, устанавливаются следующие предельные параметры:

- предельное количество этажей - 2 этажа;

- крыши - скатные;

- застройка располагается по периметру кварталов, без отступов от красных линий;

- подсобные сооружения, гаражи, автостоянки и т.п. размещаются в глубине участков;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%;

- предельное максимальное количество этажей - 2 этажа;

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

- предельный максимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Зона "2б"

Основные виды разрешенного использования:

- жилые и общественные функции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- размещение объектов сферы обслуживания населения и туристов.

Запрещается:

- при реконструкции и новом строительстве ухудшать условия визуального восприятия исторических градоформирующих доминант и других объектов культурного наследия, а также природного ландшафта берегов р. Зуша;

- изменение исторической планировки улиц, объединения или дробления кварталов.

Условно разрешенные виды разрешенного использования отсутствуют.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков:

- по памятникам истории и культуры допускаются только работы по их сохранению, в том числе консервация, ремонт, реставрация памятника или ансамбля, приспособление объекта культурного наследия для современного использования;

- по природному ландшафту долины р. Зуши и прибрежной территории допускается только сохранение (регенерация);

- по объектам, не являющимся памятниками истории и культуры, устанавливаются следующие предельные параметры:

- предельное количество этажей - 2 этажа;

- крыши - скатные;

- застройка располагается по периметру кварталов, без отступов от красных линий;

- подсобные сооружения, гаражи, автостоянки и т.п. размещаются в глубине участков;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%.

Параметры разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства:

- предельное максимальное количество этажей - 2 этажа;

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не устанавливаются;

- предельный максимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Зона "2в"

Основные виды разрешенного использования:

- жилые и общественные функции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- размещение объектов сферы обслуживания населения и туристов.

Запрещается:

- при реконструкции и новом строительстве ухудшать условия визуального восприятия исторических градоформирующих доминант и других объектов культурного наследия, а также природного ландшафта берегов р. Зуша;

- изменение исторической планировки улиц, объединения или дробления кварталов.

Условно разрешенные виды разрешенного использования отсутствуют.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков:

- по памятникам истории и культуры допускаются только работы по их сохранению, в том числе консервация, ремонт, реставрация, приспособление для современного использования;

- по природному ландшафту долины р. Зуши и прибрежной территории допускается только сохранение (регенерация);

- по объектам, не являющимся памятниками истории и культуры, устанавливаются следующие предельные параметры:

- предельное количество этажей - 2 этажа;

- крыши - скатные;

- застройка располагается по красным линиям улиц. Подсобные сооружения, гаражи, автостоянки и т.п. размещаются в глубине участков;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%;

- предельное максимальное количество этажей - 2 этажа;

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не устанавливаются;

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

- предельный максимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Зона "2г"

Основные виды разрешенного использования:

- жилые и общественные функции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- размещение объектов сферы обслуживания населения и туристов.

Запрещается:

- при реконструкции и новом строительстве ухудшать условия визуального восприятия исторических градоформирующих доминант и других объектов культурного наследия, а также природного ландшафта берегов р. Зуша;

- изменение исторической планировки улиц, объединения или дробления кварталов.

Условно разрешенные виды разрешенного использования отсутствуют.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков:

- по памятникам истории и культуры допускаются только работы по их сохранению, в том числе консервация, ремонт, реставрация, приспособление для современного использования;

- по объектам, не являющимся памятниками истории и культуры, устанавливаются следующие предельные параметры:

- по природному ландшафту долины р. Зуши и прибрежной территории допускается только сохранение (регенерация);

- предельное количество этажей - 2 этажа;

- крыши - скатные;

- застройка располагается по периметру кварталов, без отступов от красных линий;

- подсобные сооружения, гаражи, автостоянки и т.п. размещаются в глубине участков;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 20%;

- предельное максимальное количество этажей - 1 этаж;

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не устанавливаются;

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

- предельный максимальный процент застройки в границах земельного участка - 15%.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Зона "2д"

Основные виды разрешенного использования:

- Харлампиевское кладбище с храмом и захоронениями, состоящими на охране как памятники истории и культуры.

Условно разрешенные виды использования:

- существующая застройка усадебного типа по улицам Семашко, Пионерской, Кочергина при условии соблюдения санитарных норм.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- мемориально-познавательные экскурсионные посещения.

Запрещается:

- новое строительство;

- обновление существующих жилых домов допускается только путем реконструкции.

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков:

- по памятникам истории и культуры допускаются только работы по их сохранению, в том числе консервация, ремонт, реставрация, приспособление для современного использования;

- по природному ландшафту долины р. Зуши и прибрежной территории допускается только сохранение (регенерация);

- по объектам, не являющимся памятниками истории и культуры, устанавливаются следующие предельные параметры:

- по кладбищу - обеспечение доступа посетителей к памятным захоронениям, благоустройство;

- по застройке:

- предельное количество этажей при реконструкции - 1 этаж;

- застройка располагается по красным линиям улиц;

- минимальные отступы от боковых границ земельных участков - согласно противопожарным требованиям;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 15%.

"И-4" ЗОНА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Зона 3 предлагается для части исторической территории, утратившей облик исторической городской среды в период типового пятиэтажного строительства, но сохранившей в основном историческую сетку улиц. Здесь не имеет смысла установление такого строгого регламента, как регламент зон двух первых типов.

Основные виды разрешенного использования:

- жилые и административно-общественные функции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- размещение объектов сферы обслуживания населения и туристов.

Запрещается:

- изменение исторической планировки улиц, объединения или дробления кварталов.

Условно разрешенные виды разрешенного использования отсутствуют.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков:

- по памятникам истории и культуры допускаются только работы по их сохранению, в том числе консервация, ремонт, реставрация, приспособление для современного использования;

- по объектам, не являющимся памятниками истории и культуры, устанавливаются следующие предельные параметры:

- предельное количество этажей - 5 этажей;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30%;

- предельное максимальное количество этажей - 5 этажей;

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не устанавливаются;

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)

- предельный максимальный процент застройки в границах земельного участка - 30%.

(абзац введен Решением Мценского городского Совета народных депутатов от 21.12.2017 N 84-МПА)