МИНИСТЕРСТВО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И БЛАГОУСТРОЙСТВА МУРМАНСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

от « 05 » июля 2024 года № 114

г. Мурманск

Об утверждении Правил землепользования и застройки сельского поселения Варзуга Терского муниципального района Мурманской области

Руководствуясь Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Мурманской области от 27.12.2019 № 2459-01-ЗМО «О перераспределении отдельных полномочий в области градостроительной деятельности и в области земельных отношений между органами местного самоуправления муниципальных образований Мурманской области и органами государственной власти Мурманской области», Порядком осуществления перераспределенных полномочий в области градостроительной деятельности, утвержденным постановлением Правительства Мурманской области от 03.02.2020 № 31-ПП, подпунктом 4 пункта 2.25 Положения о Министерстве градостроительства и благоустройства Мурманской области, утвержденного постановлением Правительства Мурманской области от 22.11.2019 № 524-ПП, пунктами 2.2, 2.6, 2.8 Перечня случаев, при которых в 2022, 2023 и 2024 годах не требуется проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, на территории Мурманской области, установленного постановлением Правительства Мурманской области от 21.03.2022 № 193-ПП, **приказываю:**

1. Утвердить Правила землепользования и застройки сельского поселения Варзуга Терского муниципального района Мурманской области.

2. Направить настоящий приказ в администрацию Терского района.

3. Рекомендовать администрации Терского района опубликовать настоящий приказ в порядке, определенном Уставом муниципального образования сельское поселение Варзуга Терского района Мурманской области, и разместить в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Мурманской области.

4. Опубликовать настоящий приказ в «Электронном бюллетене Правительства Мурманской области».

5. Разместить настоящий приказ в сети Интернет на официальном сайте Министерства градостроительства и благоустройства Мурманской области.

6. Правила землепользования и застройки муниципального образования сельское поселение Варзуга Терского района Мурманской области, утвержденные решением Совета депутатов муниципального образования сельское поселение Варзуга Терского района Мурманской области от 24.08.2012 № 183 (в редакции решений Совета депутатов муниципального образования сельское поселение Варзуга Терского района Мурманской области от 19.11.2015 №87, от 18.12.2015 № 97, от 14.03.2016 № 104, от 04.04.2016 № 111, от 29.11.2016 № 129, от 12.02.2019 № 16/175, от 10.02.2021 № 33/351, от 14.04.2021 № 35/369, от 29.09.2021 № 39/422, от 24.11.2021 № 41/435, от 13.04.2022 № 45/499, от 27.12.2022 № 52/568), не применяются со дня вступления в силу настоящего приказа.

7. Настоящий приказ вступает в силу со дня официального опубликования.

8. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель Губернатора
Мурманской области - министр
градостроительства и благоустройства
Мурманской области **М.Д. Гаврилова**

Утверждены
приказом Министерства
градостроительства и благоустройства
Мурманской области
от « 05 » июля 2024 года № 114

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
сельского поселения Варзуга Терского муниципального района Мурманской области

Глава I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

Раздел 1. Общие положения

1.1. Основные термины и определения

1.1.1. Основные термины и определения, используемые в настоящих Правилах землепользования и застройки сельского поселения Варзуга Терского муниципального района Мурманской области (далее – Правила, Правила землепользования и застройки):

1) высота здания, строения, сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или наивысшей точки конька скатной крыши здания, наивысшей точки строения, сооружения;

2) количество этажей здания – количество всех этажей здания, надземных, подземных, мансардных, технических чердаков, за исключением помещений и междуэтажных пространств с высотой помещения менее 1,8 м и помещений подполья;

3) максимальный процент застройки в границах земельного участка – это отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

4) отступ от границы земельного участка – это расстояние, измеренное по перпендикуляру от вертикальной плоскости, образуемой межой земельного участка, и на котором в границах земельного участка возможно размещение объектов капитального строительства, предусмотренных градостроительным регламентом;

5) площадь земельного участка – это площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость;

6) разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства – устанавливаемые градостроительными регламентами для соответствующей территориальной зоны допустимые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1.2. Иные термины, применяемые в Правилах, используются в значениях, определенных статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, градостроительным законодательством Мурманской области, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Мурманской области, Терского муниципального района и муниципального образования сельское поселение Варзуга Терского муниципального района Мурманской области (далее – МО с.п. Варзуга).

1.2. Цели Правил

1.2.1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации и Земельным кодексом Российской Федерации устанавливают в МО с.п. Варзуга систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании территории муниципального образования (делении всей территории муниципального образования на территориальные зоны и установлении для них градостроительных регламентов) для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; проведения мероприятий, связанных с сохранностью объектов культурного наследия; подготовки документов для предоставления земельных

участков, находящихся в собственности Терского муниципального района, МО с.п. Варзуга, а также земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, расположенных на территории МО с.п. Варзуга, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий; контроля соответствия градостроительным регламентам завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

1.2.2. Правила разработаны в целях:

- создание условий для устойчивого развития МО с.п. Варзуга, реализации планов и программ развития, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территорий МО с.п. Варзуга;

- обеспечение прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения объектами недвижимости;

- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

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

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

1.3. Сфера применения Правил

1.3.1. Настоящие Правила подлежат применению в границах территории МО с.п. Варзуга, утвержденных Законом Мурманской области от 29.12.2004 № 582-01-ЗМО «Об утверждении границ муниципальных образований в Мурманской области».

1.3.2. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений.

1.3.3. Настоящие Правила применяются наряду с:

1) техническими регламентами (до их вступления в установленном порядке в силу – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

2) региональными нормативами градостроительного проектирования Мурманской области;

3) законодательством Мурманской области, муниципальными правовыми актами Терского муниципального района, МО с.п. Варзуга по вопросам регулирования землепользования и застройки.

1.3.4. Муниципальные правовые акты Терского муниципального района, МО с.п. Варзуга по вопросам землепользования и застройки, принятые до введения в действие настоящих Правил, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Раздел 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

2.1. Органы местного самоуправления, участвующие в регулировании землепользования и застройки территории МО с.п. Варзуга

2.1.1. В соответствии с законодательством Российской Федерации, региональным законодательством Мурманской области, а также муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Терского муниципального района, МО с.п. Варзуга, Уставом МО с.п. Варзуга к органам власти, участвующим в регулировании землепользования и застройки территории МО с.п. Варзуга (далее – органы власти), относятся:

1) Правительство Мурманской области;

2) Министерство градостроительства и благоустройства Мурманской области;

3) Министерство имущественных отношений Мурманской области;

4) представительный орган Терского муниципального района – Совет депутатов Терского района Мурманской области;

5) исполнительно-распорядительный орган Терского муниципального района – Администрация Терского района.

2.1.2. Администрация Терского района осуществляет свои полномочия в области землепользования и застройки через отдел по управлению муниципальной собственностью и земельным отношениям.

2.1.3. Полномочия по осуществлению контроля за выполнением требований Правил возложено на отдел по управлению муниципальной собственностью и земельным отношениям.

2.1.4. Регулирование органами власти землепользования и застройки территории МО с.п. Варзуга осуществляется в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Мурманской области, настоящими Правилами, муниципальными правовыми актами Терского муниципального района, МО с.п. Варзуга.

2.1.5. За нарушение норм, установленных настоящими Правилами, физические, юридические и должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством.

2.2. Вопросы, регулируемые органами местного самоуправления в области землепользования и застройки

2.2.1. Регулирование вопросов землепользования и застройки на территории МО с.п. Варзуга органами местного самоуправления осуществляется в рамках исполнения полномочий, возложенных Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации, Мурманской области, муниципальными правовыми актами МО с.п. Варзуга.

2.2.2. К вопросам, регулируемым Министерством градостроительства и благоустройства Мурманской области в области землепользования и застройки, в том числе, относятся:

1) установление видов, состава и границ территориальных зон;

2) установление градостроительных регламентов в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны:

- видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

3) принятие решения о подготовке документации по планировке территории применительно к территории МО с.п. Варзуга в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

4) утверждение документации по планировке территории в случаях, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

5) принятие решения о комплексном развитии территории.

2.2.3. К вопросам, регулируемым Администрацией Терского района в области землепользования и застройки, в том числе, относятся:

1) владение, пользование, распоряжение землями государственная собственность на которые не разграничена и земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Терского муниципального района, в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Мурманской области и муниципальными нормативными правовыми МО с.п. Варзуга;

2) отнесение земель или земельных участков в составе таких земель к определенной категории земель или перевод земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую (за исключением земель сельскохозяйственного назначения) в соответствии с земельным законодательством и генеральным планом МО с.п. Варзуга;

3) приобретение земли в муниципальную собственность по основаниям, предусмотренным федеральным законодательством, законодательством Мурманской области, путем выкупа, принудительного выкупа, принятия в дар, принятия из государственной собственности;

4) организация инвентаризации земель и землеустройства;

5) осуществление муниципального земельного контроля в границах МО с.п. Варзуга;

6) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории МО с.п. Варзуга;

7) направление уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о соответствии или несоответствии построенных или

реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности при строительстве или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства или садовых домов на земельных участках, расположенных на территории МО с.п. Варзуга;

8) принятие в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями, решения об изъятии земельного участка, не используемого по целевому назначению или используемого с нарушением законодательства Российской Федерации, осуществление сноса самовольной постройки или ее приведение в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

9) выдача градостроительного плана земельного участка, расположенного в границах МО с.п. Варзуга;

10) осуществление в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, осмотров зданий, сооружений и выдача рекомендации об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений;

11) организация в соответствии с федеральным законом выполнения комплексных кадастровых работ и утверждение карт-планов территории;

12) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

13) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Раздел 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования.

3.1.2. Основные виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства – виды использования, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены.

3.1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства – это виды использования, допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

При отсутствии основного (или условно разрешенного) вида использования вспомогательный вид использования не разрешается.

Вспомогательные виды составляют часть основной разрешенной деятельности или функции и поэтому могут появляться только там, где реализуется основная деятельность или функция.

Объекты вспомогательных видов разрешенного использования связаны, в том числе технологически, с объектами основных и (или) условно разрешенных видов использования и обеспечивают использование объектов основных и (или) условно разрешенных видов использования

3.1.4. Условно разрешенные виды использования – виды разрешенного использования, не относящиеся к основным видам разрешенного использования, но допустимые градостроительными регламентами при наличии разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, оформленного в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами порядке.

3.1.5. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию всех видов разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, водо-, газоснабжение, канализация, связь и т.д.), а также объекты, технологически связанные с назначением всех видов разрешенного использования считаются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды.

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

3.2.1. Наименования видов разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (далее – классификатор видов разрешенного использования земельных участков).

3.2.2. Разрешенное использование земельных участков, установленное до момента утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

3.2.3. Вид разрешенного использования земельного участка может быть установлен или изменен двумя способами:

1) на основании заявления о выбранном виде разрешенного использования правообладателем земельного участка из тех видов, которые установлены Правилами землепользования и застройки;

2) на основании постановления (решения) об установлении или изменении вида разрешенного использования земельного участка, принятого уполномоченным органом. Такое постановление (решение) может быть подано в орган кадастрового учета самим правообладателем земельного участка с заявлением об учете изменений, или может быть направлено принявшим его органом в порядке информационного взаимодействия.

3.2.4. По заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков Администрация Терского района в течение одного месяца со дня поступления такого заявления принимает решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

3.2.5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории МО с.п. Варзуга осуществляется в соответствии с перечнем видов разрешенного использования для соответствующей

территориальной зоны, установленным настоящими Правилами, при условии соблюдения требований технических регламентов.

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

3.2.7. Правообладателями земельных участков являются:

- собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков;

- землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;

- землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

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

3.2.8. Изменение вида разрешенного использования земельного участка, используемого на условиях договора, осуществляется с учетом положений Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации.

3.2.9. Внесение изменений в заключенный договор аренды земельного участка по результатам аукциона с победителем аукциона или в случае признания аукциона несостоявшимся с единственным участником аукциона в части изменения видов разрешенного использования такого земельного участка не допускается.

3.2.10. В случаях если правообладатель земельных участков и объектов капитального строительства выбирает вид использования из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны, необходимо получение разрешения в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

3.2.11. В случаях если земельный участок или объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения об изменении одного вида его разрешенного использования на другой принимается в соответствии с федеральными законами.

3.2.12. Изменение видов разрешенного использования указанных в пункте 2 статьи 107 Земельного кодекса Российской Федерации земельных участков, иных объектов недвижимости допускается только с учетом ограничений прав на использование земельных участков, установленных в границах зоны с особыми условиями использования территории.

3.3. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

3.3.1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию по вопросам территориального планирования, землепользования и застройки муниципального образования Кольский

район, положение о которой утверждено постановлением Администрации Терского района от 12.10.2018 № 424 (далее – комиссия).

3.3.2. Порядок и сроки предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства», основания для отказа в предоставлении указанной услуги определяются статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, административным регламентом, утвержденным постановлением Администрации Терского района от 10.05.2017 № 192.

3.3.3. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 16 Федерального закона от 13.07.2020 № 193-ФЗ «О государственной поддержке предпринимательской деятельности в Арктической зоне Российской Федерации».

3.3.4. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3.3.5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Администрации Терского района.

3.3.6. На основании указанных в пункте 3.3.5 настоящих Правил рекомендаций Глава Администрации Терского района в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Решение оформляется постановлением Администрации Терского района и подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также размещению на официальном сайте органов местного самоуправления МО с.п. Варзуга в сети «Интернет».

3.3.7. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

3.3.8. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

3.3.9. Со дня поступления в Администрацию Терского района уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительных органов государственной власти, уполномоченных на осуществление государственного строительного надзора, государственного земельного надзора, государственного надзора в области использования и охраны водных объектов, государственного надзора в области охраны

и использования особо охраняемых природных территорий, государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия, от исполнительных органов государственной власти, уполномоченных на осуществление федерального государственного лесного надзора (лесной охраны), подведомственных им государственных учреждений, должностных лиц государственных учреждений, осуществляющих управление особо охраняемыми природными территориями федерального и регионального значения, являющихся государственными инспекторами в области охраны окружающей среды, или от органов местного самоуправления, осуществляющих муниципальный земельный контроль или муниципальный контроль в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления Администрацией Терского района в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в настоящем пункте и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

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

Раздел 4. Подготовка документации по планировке территории

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Порядком осуществления перераспределенных полномочий в области градостроительной деятельности, утвержденным постановлением Правительства Мурманской области от 03.02.2020 № 31-ПП.

Раздел 5. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

5.1. Общие положения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

5.1.1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам Правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также в настоящем разделе – проекты) проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных

Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, законодательством Мурманской области.

5.1.2. Общественные обсуждения или публичные слушания по проектам, указанным в пункте 5.1.1 настоящих Правил, проводятся в соответствии с решением Совета депутатов Терского района от 07.02.2024 № 62/694 «Об организации и проведении общественных обсуждений по вопросам градостроительной деятельности в муниципальном образовании Терский район» и с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 13.07.2020 № 193-ФЗ «О государственной поддержке предпринимательской деятельности в Арктической зоне Российской Федерации».

Раздел 6. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Порядком осуществления перераспределенных полномочий в области градостроительной деятельности, утвержденным постановлением Правительства Мурманской области от 03.02.2020 № 31-ПП.

Раздел 7. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

7.1. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к генеральному плану МО с.п. Варзуга, документации по планировке территории

7.1.1. Подготовка проекта Правил землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

7.1.2. При подготовке Правил землепользования и застройки в части установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов обеспечивается возможность размещения на территории МО с.п. Варзуга объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов), предусмотренных документами территориального планирования.

7.2. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

7.2.1. Порядок и сроки предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства», основания для отказа в предоставлении указанной услуги определяются статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, административным регламентом, утвержденным постановлением Администрации Терского района от 17.01.2022 № 52.

7.2.2. Правообладатели земельных участков, размеры которых 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.

7.2.3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

7.2.4. Предельные параметры разрешенного строительства, в отношении которых можно запросить разрешение на отклонение:

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

2) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;

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

4) иные, не указанные в подпунктах 1-3 пункта 7.2.4 настоящих Правил, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в случае, если они установлены в градостроительном регламенте.

7.2.5. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

7.2.6. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

7.2.8. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Администрации Терского района.

7.2.9. Глава Администрации Терского района в течение семи дней со дня поступления рекомендаций, указанных в пункте 7.2.8 настоящих Правил, принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Решение Главы Администрации Терского района оформляется постановлением Администрации Терского района.

7.2.10. Со дня поступления в Администрацию Терского района уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительных органов государственной власти, уполномоченных на осуществление государственного строительного надзора, государственного земельного надзора, государственного надзора в области использования и охраны водных объектов, государственного надзора в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий, государственного надзора за состоянием,

содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия, от исполнительных органов государственной власти, уполномоченных на осуществление федерального государственного лесного надзора (лесной охраны), подведомственных им государственных учреждений, должностных лиц государственных учреждений, осуществляющих управление особо охраняемыми природными территориями федерального и регионального значения, являющихся государственными инспекторами в области охраны окружающей среды, или от органов местного самоуправления, осуществляющих муниципальный земельный контроль или муниципальный контроль в области охраны и использования особо охраняемых природных территорий, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления Администрацией Терского района в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в настоящем пункте и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

7.2.11. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

7.3. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства на территории МО с.п. Варзуга

7.3.1. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства на территории МО с.п. Варзуга осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

7.3.2. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства на территории МО с.п. Варзуга осуществляется на основании проектной документации, разработанной применительно к объектам капитального строительства и (или) их частям, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также отдельных разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, технических регламентов, настоящих Правил.

7.3.3. В случае планируемого строительства объекта капитального строительства, в связи с размещением которого в соответствии с федеральным законом, положением о зоне с особыми условиями использования территории подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории, или в случае реконструкции объекта капитального строительства, в результате которой в отношении реконструированного объекта подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории или ранее установленная зона с особыми условиями использования территории подлежит изменению, застройщик до дня обращения в уполномоченные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на выдачу разрешений на строительство органы государственной власти, органы местного самоуправления,

организации с заявлением о выдаче разрешения на строительство обязан обратиться с заявлением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории с приложением документов, предусмотренных положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида, в органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на принятие решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории.

7.3.4. В случае, если для строительства, реконструкции объекта капитального строительства, в связи с размещением которого устанавливается зона с особыми условиями использования территории, не требуется выдача разрешения на строительство, застройщик в срок не позднее пяти рабочих дней со дня утверждения проектной документации на строительство, реконструкцию такого объекта обязан обратиться с заявлением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории с приложением документов, предусмотренных положением о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида, в органы государственной власти или органы местного самоуправления, уполномоченные на принятие решений об установлении, изменении, о прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории.

7.3.5. В случае, если в связи с размещением объекта капитального строительства, планируемого к строительству, реконструкции, подлежат установлению зоны с особыми условиями использования территорий разного вида, предусмотренные пунктами 13 и 15 статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации требования должны быть выполнены застройщиком в отношении зоны с особыми условиями использования территории каждого вида.

7.3.6. Со дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории в отношении планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства и до дня ввода указанных объектов в эксплуатацию независимо от ограничений использования земельных участков, установленных в границах зоны с особыми условиями использования территории, допускается, за исключением случая установления зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с пунктом 15 статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации:

1) использование земельных участков, расположенных в границах данной зоны, в соответствии с ранее установленным видом разрешенного использования земельных участков для целей, не связанных со строительством, с реконструкцией объектов капитального строительства;

2) использование земельных участков, расположенных в границах данной зоны, для строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании разрешения на строительство, выданного до дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории, или в случае начала строительства, реконструкции до дня установления или изменения данной зоны, если для строительства, реконструкции указанного объекта капитального строительства не требуется выдача разрешения на строительство;

3) использование зданий, сооружений, расположенных в границах такой зоны, в соответствии с их видом разрешенного использования.

7.3.7. Реконструкция и капитальный ремонт объектов культурного наследия, а также строительство в зонах охраны таких объектов допускается только при наличии согласования исполнительного органа государственной власти Мурманской области, уполномоченного в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Мурманской области.

7.3.8. При необходимости прекращения работ по строительству, реконструкции объекта капитального строительства или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

7.3.9. Правообладатели земельных участков обязаны обеспечить:

1) целостность и сохранность находящихся на земельном участке подземных и наземных транзитных инженерных сетей и сооружений и информирование владельцев инженерных сетей и сооружений обо всех обнаруженных повреждениях, неисправностях;

2) беспрепятственный допуск владельцев и эксплуатирующих предприятий, в ведении которых находятся транзитные инженерные сети для их ремонта и технического обслуживания;

3) возможность производить реконструкцию и модернизацию транзитных инженерных сетей;

4) возможность подключения к сетям инженерно-технического обеспечения, электрическим сетям, сетям телефонизации и радиофикации согласно техническим условиям владельцев сетей;

5) выполнение требований работников предприятий и организаций, в ведении которых находятся инженерные сети, направленных на обеспечение сохранности коммуникаций, предотвращение несчастных случаев.

7.4. Строительный контроль и государственный строительный надзор

7.4.1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проводится строительный контроль и осуществляется государственный строительный надзор.

7.4.2. Порядок проведения строительного контроля и осуществления государственного строительного надзора определены статьями 53, 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.5. Снос объектов капитального строительства

7.5.1. Снос объекта капитального строительства осуществляется на основании решения собственника объекта капитального строительства или застройщика либо в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, на основании решения суда или органа местного самоуправления.

7.5.2. Снос объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с требованиями главы 6.4 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7.5.3. Снос объектов недвижимого имущества, расположенных на земельных участках в границах зон с особыми условиями использования территорий, осуществляется в случае, если в соответствии с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории, размещение объектов недвижимого имущества запрещается, или в случае, если собственник объекта недвижимости не изменил его разрешенное использование (назначение) на вид разрешенного использования, допустимый в соответствии с указанными ограничениями и градостроительным регламентом, лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории, в срок, предусмотренный соглашением о возмещении убытков, а в случае отсутствия указанного соглашения в срок, предусмотренный пунктом 4 статьи 107 Земельного кодекса Российской Федерации.

7.6. Отдельные права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил землепользования и застройки. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам землепользования и застройки

7.6.1. Принятые до введения в действие настоящих Правил землепользования и застройки муниципальные правовые акты МО с.п. Варзуга по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

7.6.2. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки, являются действительными.

7.6.3. Отношения граждан и их объединений и органов местного самоуправления МО с.п. Варзуга в части самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

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

7.6.5. Реконструкция указанных в пункте 7.6.4 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.

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

7.6.7. Не соответствующий градостроительному регламенту вид использования земельного участка, объекта капитального строительства не может быть заменен на иной несоответствующий градостроительному регламенту вид использования.

7.6.8. Здание или сооружение, не соответствующее видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами, и находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными градостроительным регламентом видами использования и параметрами разрешенного строительства.

Глава II. Карта градостроительного зонирования

Раздел 8. Карта градостроительного зонирования, отдельные карты

8.1. Состав карт, включенных в Правила землепользования и застройки

8.1.1. Карты, включенные в состав Правил, выполнены с учетом сложившейся планировки территории и существующего землепользования, функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом МО с.п. Варзуга, возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков, видов территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

8.1.2. В состав карт Правил землепользования и застройки входят:

- карта градостроительного зонирования села Варзуга (приложение № 1);
- карта градостроительного зонирования села Кашкаранцы (приложение № 2);
- карта градостроительного зонирования села Кузомень (приложение № 3);
- карта градостроительного зонирования села Чаваньга (приложение № 4);
- карта градостроительного зонирования села Тетрино (приложение № 5);
- карта градостроительного зонирования села Чапома (приложение № 6);
- карта градостроительного зонирования села Пялица (приложение № 7);
- карта градостроительного зонирования территории Устье Варзуги (приложение № 8);
- карта зон с особыми условиями использования территории (приложение № 9);
- карта зон охраны объектов культурного и исторического наследия села Варзуга (приложение № 10).

В случае принятия решения о комплексном развитии территории по инициативе Администрации Терского района, заключения Администрацией Терского района договора о комплексном развитии территории с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, по инициативе этих правообладателей, состав карт, включенных в Правила землепользования и застройки, дополняется картой, на которой устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

8.1.3. Границы территориальных зон установлены на картах градостроительного зонирования. Границы территориальных зон установлены с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом МО с.п. Варзуга;

3) состава территориальных зон, определенного Градостроительным кодексом Российской Федерации;

4) сложившейся планировочной структуры территории и существующего землепользования;

5) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

8.1.4. Границы территориальных зон установлены:

1) по линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) по красным линиям;

3) по границам земельных участков;

4) по границам населенных пунктов МО с.п. Варзуга;

5) по естественным границам природных объектов.

8.2. Кодировка территориальных зон

8.2.1. Виды и кодовое обозначение территориальных зон:

1) Жилые зоны:

Ж1 – усадебной индивидуальной застройки;

Ж2 – коттеджной застройки;

Ж3 – многоквартирной застройки.

2) Общественно-деловые зоны:

ОД 1 – многофункциональной застройки;

ОД 2 – общеобразоваельных учреждений;

ОД 3 – спортивно-зрелищных объектов;

ОД 4 – музейных комплексов;

ОД 5 – культовых объектов.

3) Зоны научно-производственных, производственных и коммунально-складских объектов:

П1 – производственных и коммунально-складских объектов III-V класса вредности;

П2 – научно-производственных объектов.

4) Зоны объектов инженерно-транспортной инфраструктуры:

ИТ1 – объектов автомобильного транспорта;

ИТ2 – объектов воздушного транспорта;

ИТ3 – объектов водного транспорта.

5) Зоны объектов специального назначения:

СН1 – кладбищ;

СН2 – режимных объектов;

СН3 – пунктов временного приема и хранения ТБО.

6) Зона озелененных территорий:

ОТ1 – озелененные территории общего пользования;

ОТ2 – леса;

ОТ3 – озелененные территории специального назначения;

ОТ4 – открытые природные пространства.

7) Рекреационные зоны:

Р1 – зоны отдыха.

8) Зоны сельскохозяйственного использования:

СХ1 – земли сельскохозяйственного назначения;

СХ2 – садово-огородные участки;

СХ3 – объекты сельскохозяйственного производства.

9) Зоны объектов водного фонда:

В – территории и объекты водного фонда.

10) Зоны резервных территорий:

РТ1 – жилищного строительства;

РТ2 – производственных объектов;

РТ3 – многофункциональной общественно-деловой застройки.

8.3. Карты градостроительного зонирования

8.3.1. На картах градостроительного зонирования:

1) установлены границы территориальных зон, которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне;

2) отображены границы населенных пунктов, входящих в состав сельского поселения Варзуга Терского района.

8.3.2. Территориальные зоны обозначены на карте границ территориальных зон по видам территориальных зон графически (цветом). Графическое (цветовое) обозначение территориальных зон на карте границ территориальных зон дополнено цифровыми и буквенными обозначениями каждой из территориальных зон по их видам и составу в соответствии с кодировкой, указанной в пункте 8.2.1 настоящих Правил.

8.3.3. На карте градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

1) жилые зоны;

2) общественно-деловые зоны;

3) зоны научно-производственных, производственных и коммунально-складских объектов;

4) зоны объектов инженерно-транспортной инфраструктуры;

5) зоны объектов специального назначения;

6) зоны озелененных территорий;

7) рекреационные зоны;

8) зоны сельскохозяйственного использования;

9) зоны объектов водного фонда;

10) зоны резервных территорий.

8.4. Карта зон с особыми условиями использования территории

8.4.1. На карте границ зон с особыми условиями использования территории выделены зоны с особыми условиями использования территории, установленные на основании сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, а также возникающие в силу федеральных законов (водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы).

8.4.2. Виды зон с особыми условиями использования территорий, подлежащих отображению на картах градостроительного зонирования, установлены статьей 105 Земельного кодекса Российской Федерации.

8.4.3. Установление, изменение, прекращение существования зон с особыми условиями использования территорий осуществляются в соответствии со статьей 106 Земельного кодекса Российской Федерации.

8.4.4. Со дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории на земельных участках, расположенных в границах такой зоны, не допускаются строительство, использование зданий, сооружений, разрешенное использование (назначение) которых не соответствует ограничениям использования земельных участков, предусмотренных решением об установлении, изменении зоны с особыми условиями использования территории, а также иное использование земельных участков, не соответствующее указанным ограничениям, если иное не предусмотрено пунктами 2 и 4 статьи 107 Земельного кодекса Российской Федерации. Реконструкция указанных зданий, сооружений может осуществляться только путем их приведения в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории.

8.4.5. Приведение разрешенного использования (назначения) и (или) параметров зданий, сооружений, введенных в эксплуатацию до дня установления зоны с особыми условиями использования территории, разрешенного использования земельных участков в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории, или снос зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, размещение которых в зоне с особыми условиями использования территории не допускается, осуществляется в течение трех лет со дня установления такой зоны, а в случае, предусмотренном пунктом 2 статьи 107 Земельного кодекса Российской Федерации, в

течение двух лет со дня ввода в эксплуатацию построенного, реконструированного объекта капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена такая зона.

8.4.6. В соответствии с законодательством Российской Федерации на картах градостроительного зонирования в составе Правил могут отображаться следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

1) зоны охраны объектов культурного наследия;

2) защитная зона объекта культурного наследия;

3) охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);

4) охранная зона железных дорог;

5) придорожные полосы автомобильных дорог;

6) охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);

7) охранная зона линий и сооружений связи;

8) приаэродромная территория;

9) зона охраняемого объекта;

10) зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;

11) охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);

12) охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;

13) водоохранная зона;

14) прибрежная защитная полоса;

15) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;

16) зоны затопления и подтопления;

17) санитарно-защитная зона;

18) зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;

19) охранная зона геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети и гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети;

20) зона наблюдения;

21) зона безопасности с особым правовым режимом;

22) рыбохозяйственная заповедная зона;

23) зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);

24) охранная зона гидроэнергетического объекта;

25) охранная зона тепловых сетей.

8.4.7. Границы зон с особыми условиями использования территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и границами земельных участков.

8.4.8. Применительно к зонам с особыми условиями использования территории, градостроительные регламенты устанавливаются Правилами в соответствии с законодательством Российской Федерации. По отношению к градостроительным регламентам, установленным для территориальных зон, они являются приоритетными.

8.5. Карта зон охраны объектов культурного и исторического наследия села Варзуга

8.5.1. На карте зон охраны объектов культурного и исторического наследия села Варзуга отображаются такие границы территорий объектов культурного наследия.

8.5.2. Территорией объекта культурного наследия является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии со статьей 3.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

8.5.3. В территорию объекта культурного наследия могут входить земли, земельные участки, части земельных участков, водные объекты или их части, находящиеся в государственной или муниципальной собственности либо в собственности физических или юридических лиц.

8.5.4. Границы территории объекта культурного наследия могут не совпадать с границами существующих земельных участков. В границах территории объекта культурного наследия могут находиться земли, в отношении которых не проведен государственный кадастровый учет.

8.5.5. Границы территории объекта культурного наследия, за исключением границ территории объекта археологического наследия, определяются проектом границ территории объекта культурного наследия на основании архивных документов, в том числе исторических поземельных планов, и научных исследований с учетом особенностей каждого объекта культурного наследия, включая степень его сохранности и этапы развития.

8.5.6. Проект границ территории объекта культурного наследия оформляется в графической форме и в текстовой форме (в виде схемы границ). Требования к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия установлены Приказом Минкультуры России от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия».

8.5.7. Границы территории объекта культурного наследия, включаемого в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утверждаются в составе акта федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, о включении указанного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – для объекта культурного наследия федерального значения, в составе акта органа исполнительной власти Мурманской области, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, о включении указанного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации – для объекта культурного наследия регионального значения и объекта культурного наследия местного (муниципального) значения.

8.5.8. Границы территории выявленного объекта культурного наследия утверждаются актом органа исполнительной власти Мурманской области, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, в порядке, установленном Законом Мурманской области от 26.10.2006 № 801-01-ЗМО «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Мурманской области».

8.5.9. Изменение границ территории объекта культурного наследия осуществляется в случаях выявления документов или результатов историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных и археологических исследований, отсутствовавших при

подготовке утвержденного проекта границ территории объекта культурного наследия и дающих основания для пересмотра установленных границ территории объекта культурного наследия, в порядке, установленном статьей 3.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» для утверждения границ территории объекта культурного наследия.

8.5.10. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, об ограничениях использования объекта недвижимого имущества, находящегося в границах территории объекта культурного наследия, вносятся в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений, указанных в настоящем пункте, не является основанием для несоблюдения требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, установленных земельным законодательством Российской Федерации и статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

8.5.11. Анализ историко-градостроительной ситуации, применительно к существующему положению, ценный природный ландшафт и архитектурно-художественный облик села Варзуга говорит о необходимости организации целостной системы территориальных зон охраны памятников истории и культуры и регулируемых мероприятий, которые слагаются из следующих компонентов:

1) ОЗ – охранная зона объекта культурного наследия – устанавливается для обеспечения его физической сохранности и прилегающей к его территории исторически сложившейся среды обитания памятника, включает территории, оказывающие непосредственное влияние на его восприятие в системе сложившей среды градостроительного и природного окружения;

2) ЗРЗ – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – устанавливается для сохранения благоприятного зрительного восприятия памятника в застройке и ландшафте и обеспечения архитектурного единства новых построек с исторически сложившейся средой, включает кварталы исторической части территорий с сохранившейся планировочной структурой частично или полностью нарушенной исторической средой, наличием диссонансов в застройке.

3) ЗОЛ – охранная зона природного ландшафта – устанавливается для обеспечения сохранности естественных и искусственно созданных ландшафтов, садов, парков, имеющих историческую, архитектурно-художественную или иную культурную ценность и сохранения территорий, представляющих интерес для историко-археологического поиска.

8.5.12. На карте зон охраны объектов культурного и исторического наследия села Варзуга по условиям зонирования выделены территории следующих зон:

1) ТО – территория, на которой размещается памятник (объект) культурного наследия, непосредственно связанная с ним общностью исторического и функционального развития и составляющая часть зоны охраны памятника (объекта) культурного наследия;

2) ОЗ – охранная историко-заповедная зона;

3) ЗРЗ-1 – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности исторической части села;

4) ЗРЗ-2 – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности на остальных территориях, входящих в границы села в 1967году;

5) ЗОЛ «Л-1», охранные зоны природного ландшафта центральной правобережной части села;

6) ЗОЛ «Л-2», охранные зоны природного ландшафта села;

7) ЗОЛ «Л-3», охранные зоны природного ландшафта береговой линии реки Варзуга.

8.5.13. Охранная историко-заповедная зона села Варзуга (ОЗ) включают в себя:

1) Две площадки объектов культурного наследия, расположенные по обоим берегам реки Варзуги с площадями, к которым сходятся основные улицы, историческая жилая застройка.

На правом берегу размещаются: памятник архитектуры федерального значения – церковь Успения и вновь выявленные объекты культурного и исторического наследия – XV-XVI церковь Св. Афанасия Александровского и Св. Зосимы и Савватия Соловецких, кладбище.

На левом берегу размещаются: вновь выявленные объекты культурного и исторического наследия XV-XVI церковь – Никольская, церковь Петра и Павла, дом купца Кагачёва И.Е., дом Рогозина Н.Г., дом Вопияшиной В.М.

2) В юго-восточной Левобережной части села в отрыве от застройки расположено кладбище, входящее в состав вновь выявленных объектов культурного и исторического наследия.

8.5.14. Зона регулированной застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) села Варзуге включает в себя две зоны регулирования застройки: ЗРЗ-1 центральной части села и ЗРЗ-2 территории к ней примыкающие.

8.5.14.1. ЗРЗ -1 состоит из трех участков:

- два на правом берегу примыкают с востока и запада к охранной историко-заповедной зоне (ОЗ) и соответствуют комплексу исторической застройки правобережной части села Варзуги;
- один на левом берегу сформирован вокруг охранной историко- заповедной зоны (ОЗ) и соответствует комплексу исторической застройки левобережной части села Варзуга.

В границах этих территорий размещаются элементы градостроительной планировочной структуры (жилые кварталы, исторические со своей структурой улицы, природный ландшафт), вновь выявленные объекты культурного и исторического наследия, ценная историческая застройка, определяющие композицию формирования структуры поселения.

В ЗРЗ-1 исторической части села из вновь выявленных объектов культурного и исторического наследия на правом берегу размещается дом Заборщиковой А.М., на левом дом Заборщиковой Ю.К.

8.5.14.2. ЗРЗ-2 состоит из трёх участков:

- два в Правобережной восточной части села, один из которых включает территорию старой жилой застройки, примыкающую к границам территории ЗРЗ-1, которая частично просматривается со стороны памятника (церкви Успения) и второй включает часть территории вновь проектированного многофункционального центра, зелёных насаждений общего пользования и жилой застройки, размещаемых в границах территории села 1967 года;
- третий участок в левобережной части примыкает к границам территории ЗРЗ-1 с севера, представляет часть застройки старой Варзуги, территория которой не просматривается ни со стороны памятника (церкви Успения), ни со стороны вновь выявленных объектов культурного и исторического наследия (церкви Петра и Павла), но входит в границах территории села 1967 года.

8.5.15. Зона охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ) включает в себя:

Ценный в историко-градостроительном отношении ландшафт, участвующий в формировании своеобразного облика села, выступающий в роли формообразующих элементов, его естественных граничных рубежей:

1) Русло реки Варзуги с песчаными берегами, береговыми террасами;

2) Обмелевшее русло речки Низарки с крутыми берегами, впадающей в реку Варзугу;

3) Массивы хвойного леса по берегам реки Низарки;

4) Террасы правого берега с массивами хвойного леса;

5) Луга за линией исторической застройки на первой береговой террасе;

6) Холмы-сопки, поросшие хвойным лесом к северо-востоку от застройки.

В связи со спецификой ландшафтной ситуации поселения, зоны охраняемого природного ландшафта выделены на территории, прилегающей к зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Они назначены с целью сохранения комплекса объектов культурного наследия села Варзуга и создания условий, способствующих сохранению за элементами ландшафта значения ландшафтных доминант, и элементов, играющих градоформирующую роль, участвующих в формировании визуального образа памятника при восприятии его с основных видовых точек.

8.5.15.1. Зона охраняемого ландшафта, в зависимости от режимов использования подразделяется на три группы: «Л-1», «Л-2» и «Л-3»:

1) «Л-1» – Расположен на территории Правобережной части села. Распространяется на территорию к западу от храмового ансамбля церкви Успения и на территорию луга к юго-востоку от него. Является частью исторического ландшафта, непосредственно связанного с местом поселения.

2) «Л-2» – Состоит из трех локальных участков, расположенных на разных берегах реки Варзуги. Которые включают элементы ландшафта, формирующие характерную особенность рельефа поселения и играющие важную роль в организации видовых картин памятника, визуальных связей объекта с его окружением.

Один из правобережных участков примыкает к «Л-1» и зонам регулирования застройки, оказывающим непосредственное композиционное влияние на восприятие памятника и старую и новую жилую застройку, просматриваемую со стороны памятника. Охватывает территорию луга к востоку от церкви Успения. Территория луга создает основной фон для восприятия памятника.

Другой правобережный участок расположен вдоль склона холма к югу от памятника. Представляет собой часть лесного массива. На участке «Л-2», выходящего на террасу за коттеджной застройкой и примыкающим к школьному комплексу, надлежит восстановить естественный ландшафт за счёт подсадки деревьев, так как фасад возведённого здесь здания школы создаёт значительный диссонанс с общим видом ландшафта, окружающего историческую часть села.

Третий участок (левобережный) примыкает к левобережным зонам регулирования застройки и объединяет их собой в одну исторически сложившуюся территорию Левобережной Варзуги. Участок свободен от застройки, участвует в формировании исторического образа села, режимы его содержания и использования направлены на сохранение видовых раскрытий памятника, а также раскрытия видовых характеристик села, как градостроительного памятника деревянного народного зодчества. Кроме того, этот участок важен в изучении исторического прошлого села в рамках археологических поисковых работ, исследующих период освоения этой территории в XII - XV веках.

3) «Л-3» – Распространяется на прибрежную полосу русла реки Варзуга по обе ее стороны и имеет общую границу с зонами охраны. Эта территория представляет собой историческую природную среду памятника, ее характер оказывает непосредственное влияние на условия зрительного восприятия объекта культурного наследия.

Территории природного ландшафта вдоль реки Варзуга являются одним из главных градообразующих факторов села.

Глава III. Градостроительные регламенты

Раздел 9. Градостроительные регламенты. Общие положения

9.1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

9.2. Решения о землепользовании и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в генеральном плане муниципального образования сельское поселение Варзуга Терского муниципального района, документацией по планировке территории и на основании установленных настоящими правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и территории, за исключением земельных участков и территорий, для которых в соответствии с федеральными законодательством градостроительные регламенты не устанавливаются или на которые действие градостроительных регламентов не распространяется.

9.3. Применение градостроительных регламентов осуществляется посредством выбора правообладателем земельного участка, объекта капитального строительства видов разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства для целей последующей эксплуатации земельного участка, размещения и эксплуатации объекта капитального строительства.

9.4. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон с особыми условиями использования территорий, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

9.5. При соблюдении градостроительных и технических регламентов, санитарных и противопожарных норм, нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства в составе всех территориальных зон могут размещаться:

1) объекты электро-, водо-, газообеспечения, канализования, телефонизации и т.д., объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости;

2) инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, объекты связи, в том числе пункты наблюдательной сети в области гидрометеорологии;

3) общественные туалеты, площадки для установки мусоросборных контейнеров;

4) отдельно расположенные (вне территорий садоводческих товариществ) участки для ведения огородничества, переданные гражданам до введения в действие настоящих правил, предоставляемые в аренду сроком до 3 лет без права возведения зданий и сооружений, изменения разрешенного использования;

5) элементы улично-дорожной сети;

6) открытые парковки (автостоянки);

7) мемориальные комплексы, памятные объекты (знаки);

8) братские могилы, захоронения;

9) скверы, спортивные, детские площадки.

9.6. Действие градостроительного регламента в части минимального отступа зданий до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц), который составляет 5 метров, и минимального отступа от границ земельных участков, граничащих с проездами (красные линии проездов),

который составляет 3 метра, не распространяется на случаи реконструкции (надстройки, пристройки с обязательным соблюдением градостроительных, технических регламентов; устройство мансардного этажа за счет освоения чердачного пространства; новых этажей в существующем объеме здания) существующих объектов капитального строительства (за исключением объектов, расположенных на территориях садоводческих товариществ), построенных и введенных в эксплуатацию до введения в действие настоящих правил. Минимальный отступ от таких объектов принимается равным фактическому расстоянию от объектов до границ земельных участков, граничащих с улично-дорожной сетью (красные линии улиц, проездов), которое не подлежит уменьшению в процессе реконструкции.

9.7. Минимальные отступы от границ земельных участков могут не применяться в условиях реконструкции объектов капитального строительства, построенных ранее на законных основаниях, за исключением случаев, если использование таких объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

9.8. Парковки, необходимые для обслуживания объектов капитального строительства, размещаются в границах отведенного земельного участка. Минимальное количество парковочных мест для хранения индивидуального транспорта определяется в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

9.9. Максимальный размер земельного участка для размещения объектов капитального строительства, под существующими объектами капитального строительства, в том числе под существующими объектами индивидуального жилищного строительства, может устанавливаться на основании утвержденного проекта межевания территории с учетом фактического использования земельного участка.

Раздел 10. Градостроительные регламенты территориальных зон

10.1. Жилые зоны «Ж»

Жилые зоны предназначены для постоянного проживания населения в качестве главной функции и с этой целью подлежат застройке, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В жилых зонах регламентом предусмотрено размещение отдельно стоящих, встроено-пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения (локального значения), культовых объектов, автостоянок, производственных и коммунально-складских объектов, связанных с обслуживанием населения и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.

В пределах жилых зон предусматриваются территории общего пользования (центров обслуживания населения и другие).

10.1.1. Ж.1-Зона усадебной индивидуальной застройки

Зона жилой застройки усадебного типа выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа и блокированных жилых домов, этажностью не выше 2-х этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Зона предназначена для проживания в сочетании с ведением ограниченного личного подсобного хозяйства (ЛПХ с содержанием скота и птицы).

Режим использования придомовых участков определяется градостроительной документацией с учетом законодательства Российской Федерации.

1) Основные виды разрешённого использования

- Малоэтажная многоквартирная жилая застройка;
- Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок);
- Блокированная жилая застройка;
- Для индивидуального жилищного строительства.

2) Вспомогательные виды разрешённого использования

<u>В границах участка:</u>

– Ведение садоводства,
– Ведение огородничества;
– Звероводство;
– Птицеводство;
– Рыбоводство
– Овощеводство;
– Хранение автотранспорта;
– Размещение гаражей для собственных нужд.

<u>В границах общественной зоны:</u>

– Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы);
– Бытовое обслуживание;
– Здравоохранение;
– Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
– Стационарное медицинское обслуживание;
– Обеспечение внутреннего правопорядка;
– Связь;
– Земельные участки (территории) общего пользования;
– Площадки для занятий спортом;
– Оборудованные площадки для занятий спортом;

3) Условно разрешённые виды использования

– Культурное развитие;
– Объекты культурно-досуговой деятельности;
– Религиозное использование;
– Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы);
– Предпринимательство;
– Складские площадки;
– Склад;
– Коммунальное обслуживание;
– Предоставление коммунальных услуг

4) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры:

- минимальная площадь земельного участка для ведения ЛПХ и индивидуального жилищного строительства – 0,04 га;
- максимальная площадь земельного участка:
- для индивидуального жилищного строительства 0,15 га;
- для ведения ЛПХ – 0,20 га (в черте населенных пунктов);
  – 0,50 га (за чертой населенных пунктов).

– минимальная площадь земельного участка для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) 75 м^2 (включая площадь застройки); 30 м^2 – без

застройки;

– коэффициент застройки территории не более 0,3;

– коэффициент использования земельного участка: для жилых домов усадебного типа – не более 0,67; для блокированных жилых домов – не более 1,5;

– отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве – не менее 5 метров, в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией;

– минимальное расстояние от границ соседнего участка до:

– основного строения – не менее 3 метров;

– хозяйственных и прочих строений – 1 м;

– открытой автостоянки – 1 м;

– отдельно стоящего гаража – 1 м;

– расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках – не менее 6 м;

– размещение хозяйственных, одиночных или двойных построек для скота и птиц на расстоянии от окон жилых помещений дома – не менее 15 м;

– этажность основных строений до 2-х этажей, с возможным устройством мансардного этажа при одноэтажном и двухэтажном жилом доме, с соблюдением нормативной инсоляции соседних участков с жилыми домами с соблюдением противопожарных и санитарных норм;

– максимальная высота основных строений от уровня земли до конька скатной кровли – не более 13,6 м, до верха плоской кровли – не более 9,6 м, исключение шпили, башни, флагштоки – без ограничений;

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

– допускается блокирование хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению;

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

– расстояния между жилыми домами принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности, инсоляции и освещённости;

– зелёные насаждения общего пользования, детские игровые площадки, спортплощадки, объекты отправления культа, площадки для мусоросборников размещаются в общественной зоне;

– торговая площадь магазинов – до 40 м^2, исключается размещение специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов;

– вместимость гаражей индивидуальных машин:

– в пределах усадьбы – 2 транспортных средства;

– приквартирного участка – 1 транспортное средство;

– площадки для мусоросбора – из расчета 1 контейнер на 10-15 семей, расстояние до участков жилых домов, ДДУ, игровых площадок – не менее 150 м.

10.1.2. Ж.2 - Зона коттеджной застройки

Зона предназначена для проживания в сочетании с ведением ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота), отдыха или индивидуальной трудовой деятельности.

Зона включает территорию индивидуальных земельных участков и территорию общего пользования.

Режим использования приквартирных участков определяется градостроительной документацией с учетом законодательства Российской Федерации.

1) Основные виды разрешённого использования

– Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок);

– Для индивидуального жилищного строительства;

– Блокированная жилая застройка.

2) Вспомогательные виды разрешённого использования

<u>В границах участка:</u>

– Ведение садоводства,

– Ведение огородничества;

– Звероводство;

– Птицеводство;

– Рыбоводство

– Овощеводство;

– Хранение автотранспорта;

– Размещение гаражей для собственных нужд.

<u>В границах общественной зоны:</u>

– Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы);

– Бытовое обслуживание;

– Здравоохранение;

– Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;

– Стационарное медицинское обслуживание;

– Обеспечение внутреннего правопорядка;

– Связь;

– Земельные участки (территории) общего пользования;

– Площадки для занятий спортом;

– Оборудованные площадки для занятий спортом;

– Улично-дорожная сеть;

– Благоустройство территории.

3) Условно разрешённые виды использования

– Культурное развитие;

– Объекты культурно-досуговой деятельности;

– Религиозное использование;

– Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы);

– Предпринимательство;

– Складские площадки;

– Склад;

– Коммунальное обслуживание;

– Предоставление коммунальных услуг.

4) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры:

- минимальная площадь земельного участка для ведения ЛПХ и индивидуального жилищного строительства – 0,04 га;

- максимальная площадь земельного участка:

- для индивидуального жилищного строительства 0,12 га;

– минимальная площадь земельного участка для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) 75 м^2 (включая площадь застройки); 30 м^2 – без

застройки;

– коэффициент застройки территории не более 0,3;

– коэффициент использования земельного участка: для жилых домов усадебного типа – не более 0,67; для блокированных жилых домов – не более 1,5;

– отступ от красной линии до линии регулирования застройки при новом строительстве – не менее 5 метров, в районе существующей застройки – в соответствии со сложившейся ситуацией;

– минимальное расстояние от границ соседнего участка до:

– основного строения – не менее 3 метров;

– хозяйственных и прочих строений – 1 м;

– открытой автостоянки – 1 м;

– отдельно стоящего гаража – 1 м;

– расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках – не менее 6 м;

– этажность основных строений до 2-х этажей, с возможным устройством мансардного этажа при одноэтажном и двухэтажном жилом доме, с соблюдением нормативной инсоляции соседних участков с жилыми домами с соблюдением противопожарных и санитарных норм;

– максимальная высота основных строений от уровня земли до конька скатной кровли – не более 13,6 м, до верха плоской кровли – не более 9,6 м, исключение шпили, башни, флагштоки – без ограничений;

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

– допускается блокирование хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению;

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

– расстояния между жилыми домами принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности, инсоляции и освещённости;

– зелёные насаждения общего пользования, детские игровые площадки, спортплощадки, объекты отправления культа, площадки для мусоросборников размещаются в общественной зоне;

– торговая площадь магазинов – до 40 м^2, исключается размещение специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов;

– вместимость гаражей индивидуальных машин:

– в пределах усадьбы – 2 транспортных средства;

– приквартирного участка – 1 транспортное средство;

– площадки для мусоросбора – из расчета 1 контейнер на 10-15 семей, расстояние до участков жилых домов, ДДУ, игровых площадок – не менее 150 м.

10.1.3. Ж.3-Зона многоквартирной застройки

Зона жилой многоквартирной застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих многоквартирных жилых домов усадебного типа, этажностью не выше 2-х этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Зона предназначена для проживания в сочетании с ведением ограниченного личного подсобного хозяйства (без содержания скота).

Зона включает территорию индивидуальных земельных участков и территорию общего пользования.

Режим использования приквартирных участков определяется градостроительной документацией с учетом законодательства Российской Федерации.

1) Основные виды разрешённого использования

– Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

2) Вспомогательные виды разрешённого использования

<u>В границах участка:</u>

– Ведение садоводства,
– Ведение огородничества;
– Звероводство;
– Птицеводство;
– Рыбоводство
– Овощеводство;
– Хранение автотранспорта;
– Размещение гаражей для собственных нужд.

<u>В границах общественной зоны:</u>

– Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы);
– Бытовое обслуживание;
– Здравоохранение;
– Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
– Стационарное медицинское обслуживание;
– Обеспечение внутреннего правопорядка;
– Связь;
– Земельные участки (территории) общего пользования;
– Площадки для занятий спортом;
– Оборудованные площадки для занятий спортом;
– Улично-дорожная сеть;
– Благоустройство территории.

3) Условно разрешённые виды использования

– Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе;
– Для индивидуального жилищного строительства
– Культурное развитие;
– Объекты культурно-досуговой деятельности;
– Религиозное использование;
– Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы);
– Предпринимательство;
– Складские площадки;
– Склад;
– Коммунальное обслуживание;
– Предоставление коммунальных услуг.

4) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры:

- Высота и размеры объектов в границах общественной зоны должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется данная зона.
- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции

объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Ограничения:

В пределах участка запрещается размещение автостоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося личной собственности. Во встроено-пристроенных к дому помещений общественного назначения не допускается размещать специализированные магазины строительных материалов, магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, также предприятий бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту обуви).

На землях общего пользования не допускается ремонт автомобилей, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря.

Не допускается размещать со стороны улицы вспомогательные строения, за исключением гаражей.

Размещение бань и саун допускается при условии канализования стоков.

Размещение рекламы не допускается на ограждениях участка, дома, строения.

10.2. Общественно-деловые зоны «ОД»

Общественно-деловые зоны предназначены для преимущественного размещения объектов управления, здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учебно-образовательных учреждений, административных учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий и сооружений.

10.2.1. ОД 1 Зона многофункциональной общественно-деловой застройки

Зона обслуживания и деловой активности ОД 1 выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции административных, общественно-деловых, культурных объектов недвижимости.

Зона предназначена для размещения объектов управления, бизнеса, кредитно-финансовой и деловой сферы, культуры и досуга, связанных с массовым посещением. Объекты данной зоны ориентированы на удовлетворение повседневных и периодических потребностей как постоянного, так и временного пребывающего населения.

1) Основные виды разрешённого использования:

– Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
– Социальное обслуживание;
– Бытовое обслуживание;
– Культурное развитие;
– Объекты культурно-досуговой деятельности;
– Общественное управление;
– Государственное управление;
– Предпринимательство;
– Деловое управление
– Банковская и страховая деятельность;
– Выставочно-ярмарочная деятельность;
– Связь;
– Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы);

– Рынки;
– Магазины;
– Общественное питание;
– Гостиничное обслуживание;
– Развлекательные мероприятия;
– Туристическое обслуживание;
– Обеспечение внутреннего правопорядка;
– Историко-культурная деятельность;
– Земельные участки (территории) общего пользования;
– Улично-дорожная сеть;
– Благоустройство территории.

2) Вспомогательные виды разрешённого использования:

- Обеспечение внутреннего правопорядка;
- Служебные гаражи;
- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг.

3) Условно разрешенные виды: не установлены.

4) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры:

- Высота и размеры в плане зданий должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется данная коммерческая зона.
- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

10.2.2. ОД2 - ОД5 Зоны специализированной общественно-деловой застройки

Зоны обслуживания и деловой активности ОД2-ОД5 выделены для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции специализированных общественных объектов недвижимости.

Зоны предназначены для размещения специализированных объектов спорта, образования, медицины, культуры связанных с массовым посещением.

Объекты данной зоны ориентированы на удовлетворение повседневных и периодических потребностей как постоянного, так и временного пребывающего населения.

10.2.2.1. ОД 2 Общеобразовательные учреждения

Зона размещения общеобразовательных учреждений в комплексе с сопутствующими объектами, обеспечивающими их функционирование (хозяйственные зоны, лаборатории, опытные производства, спортивные устройства и т. д.).

1) Основные виды разрешённого использования:

– Образование и просвещение
– Дошкольное, начальное и среднее общее образование;
– Спорт;
– Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий;
– Площадки для занятий спортом;

– Оборудованные площадки для занятий спортом

2) Вспомогательные виды разрешённого использования:

– Здравоохранение;

– Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;

– Стационарное медицинское обслуживание;

– Земельные участки (территории) общего пользования;

– Благоустройство территории.

В границах хозяйственной зоны:

– Предоставление коммунальных услуг;

– Склад;

– Служебные гаражи;

– Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках;

– Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок).

3) Условно разрешенные виды:

– Культурное развитие;

– Объекты культурно-досуговой деятельности.

4) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры:

- Высота и размеры в плане зданий должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется данная коммерческая зона.

- Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц – 50 м;проезжей частью улиц и дорог местного значения – 25 м;

- Площадь озеленения земельных участков – не менее 40% территории

- Площадь учебно-опытной зоны не более 25% всего участка;

- Хозяйственная зона должна быть изолирована от остальной территории и зелеными насаждениями и иметь самостоятельный въезд со стороны улицы;

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

10.2.2.2. ОД 3 Спортивно-зрелищных объектов

Зона размещения крупных спортивных и зрелищных объектов, связанных с большим единовременным притоком и оттоком.

1) Основные виды разрешённого использования:

– Спорт;

– Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий;

– Обеспечение занятий спортом в помещениях;

– Площадки для занятий спортом

2) Вспомогательные виды разрешённого использования:

– Общественное питание;

– Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы);

– Рынки;

– Магазины;

– Служебные гаражи;

– Благоустройство территории;

– Земельные участки (территории) общего пользования;

– Улично-дорожная сеть.

3) Условно разрешенные виды:

– Развлекательные мероприятия.

4) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры:

- Высота и размеры в плане зданий должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется данная коммерческая зона.

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

10.2.2.3. ОД 4 Музейных комплексов

1) Основные виды разрешённого использования:

– Объекты культурно-досуговой деятельности;

– Благоустройство территории.

2) Вспомогательные виды разрешённого использования

– Хранение автотранспорта;

– Размещение гаражей для собственных нужд;

– Склад;

– Складские площадки;

o Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг.

3) Условно разрешенные виды: не установлены.

4) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры:

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

10.3. Зона озелененных территорий

10.3.1. ОТ1 Озелененные территории общего пользования

Озеленённые территории – объекты градостроительного нормирования – представлены в виде сельских парков, скверов, бульваров, и других мест кратковременного отдыха населения и территорий зелёных насаждений в составе участков жилой, общественной, производственной застройки.

Зона включает искусственно созданные или естественные и благоустроенные озеленённые территории, предназначенные для повседневного кратковременного отдыха населения.

Озеленённые территории общего пользования, выделяемые в составе рекреационных зон, размещаются во взаимосвязи преимущественно с жилыми и общественно-деловыми зонами.

Удельный вес озеленённых территорий различного назначения в пределах застройки должен быть не меньше 40%, а в границах территории жилого района не менее 25%.

При проектировании рекреационных зон должны соблюдаться требования пожарной безопасности в соответствии с «Техническим регламентом о требованиях пожарной безопасности» №123-ФЗ от 22 июля 2008 года.

1) Основные виды разрешённого использования:

– Парки культуры и отдыха,
– Благоустройство территории;
– Улично-дорожная сеть

2) Вспомогательные виды разрешённого использования:

– Общественное питание;
– Развлекательные мероприятия;
– Развлечение;
– Объекты культурно-досуговой деятельности;
– Служебные гаражи;
– Стоянка транспортных средств;
– Выставочно-ярмарочная деятельность;
– Отдых (рекреация);
– Парки культуры и отдыха;
– Цирки и зверинцы

3) Условно разрешенные виды:

– Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы);
– Для индивидуального жилищного строительства;
– Стоянка транспортных средств;
– Обеспечение занятий спортом в помещениях;
– Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий;
– Благоустройство территории;
– Культурное развитие;
– Объекты культурно-досуговой деятельности
– При размещении парков, бульваров, скверов следует максимально сохранять природные комплексы ландшафта территорий, участки с существующими насаждениями, естественный рельеф, водоемы и т.п.

4) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры:

Парк – озелененная территория многофункционального или специализированного направления рекреационной деятельности с развитой системой благоустройства, предназначенная для периодического массового отдыха населения.

Для условий реконструкции указанные размеры могут быть уменьшены.

Величина территории парка в условиях реконструкции определяется существующей градостроительной ситуацией:

- высота зданий для обслуживания посетителей не должна превышать 8 м;
- высота парковых сооружений – аттракционов – не ограничивается;
- площадь застройки не должна превышать 7% территории парка;
- расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива следует принимать не менее 30 м;
- структура использования территории парка может быть следующей (в % от общей территории парка):
- зеленые насаждения и водоемы – 65-75;
- аллеи, дорожки, площадки – 18-27;
- сооружения и застройка – 5-7;
- при размещении парков, бульваров, скверов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами.

Функциональная организация территории парка включает следующие зоны с преобладающим видом использования, в процентах от общей площади парка:

- зона культурно-просветительских мероприятий – 3-8;
- зона массовых мероприятий (зрелищ, аттракционов и др.) – 5-17;
- зона физкультурно-оздоровительных мероприятий – 10-20;
- зона отдыха детей – 5-10;
- прогулочная зона – 40-75;
- хозяйственная зона – 2-5.

Размеры земельных участков по зонам парка (квадратных метров на человека):

- зона культурно-просветительских мероприятий – 10-20;
- зона массовых мероприятий (зрелищ, аттракционов и др.) – 30-40;
- зона физкультурно-оздоровительных мероприятий – 75-100;
- зона отдыха детей – 80-170;
- прогулочная зона – 200;
- автостоянки для посетителей парка следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 м от входа и проектировать из расчета 10 машино-мест на 100 единовременных посетителей. Размеры земельных участков автостоянок на одно место следует принимать: для легковых автомобилей – 25 м^2, автобусов – 40 м^2, для велосипедов – 0,9 м^2 (в указанные размеры не входит площадь подъездов и разделительных полос зеленых насаждений).

Учреждения круглогодичного функционирования (культурно-просветительские, зрелищные, пункты проката и питания) размещать вблизи основных входов.

Расстояние между входами в парк принимать не более 500 м.

Расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива следует принимать не менее 30 метров.

- бульвары и пешеходные аллеи предусматриваются в направлении массовых потоков пешеходного движения;
- на бульварах и пешеходных аллеях следует предусматривать площадки для кратковременного отдыха;
- покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах рекреационных территорий следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, асфальтовое покрытие – в исключительных случаях;
- ширина пешеходных дорожек должна быть кратна 0,75 м (ширина полосы движения 1 человека).

Сквер – компактная озелененная территория, являющаяся элементом оформления площади, общественного центра, магистрали, предназначенная для повседневного кратковременного отдыха и транзитного пешеходного передвижения населения, размером, как правило, от 0,5 до 2,0 га;

На территории сквера запрещается размещение застройки.

- структура использования территории сквера может быть следующей (% от общей площади):
  - на городских улицах и площадях:
  - территории зеленых насаждений и водоемов – 60-75;
  - аллеи, дорожки, площадки, малые формы – 40-25.
  - в жилых районах, на жилых улицах, между домами, перед отдельными зданиями:
  - территории зеленых насаждений и водоемов – 70-80;
  - аллеи, дорожки, площадки, малые формы – 30-20.

Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения:

- ширина движения при встречном движении инвалидов на креслах-колясках – не менее 1,8 м (с учетом габаритных размеров кресел-колясок);

- продольный уклон при движении не должен превышать 5 %, при устройстве съездов с тротуаров около зданий и в затесненных местах допускается увеличивать продольный уклон до 10 % на протяжении не более 10 м;
- поперечный уклон пути движения следует принимать 1-2%.

Бульвары и пешеходные аллеи представляют собой озелененные территории линейной формы, расположенные, как правило, вдоль улиц и рек, предназначенные для транзитного пешеходного движения, прогулок, повседневного отдыха.

Бульвары и пешеходные аллеи предусматриваются в направлении массовых потоков пешеходного движения.

На бульварах и пешеходных аллеях следует предусматривать площадки для кратковременного отдыха.

Покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах рекреационных территорий следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, асфальтовое покрытие – в исключительных случаях.

Ширина пешеходных дорожек должна быть кратна 0,75 м (ширина полосы движения 1 человека).

Минимальное соотношение ширины и длины бульвара следует принимать не менее 1:3.

Система входов на бульвар дополнительно устраивается по длинным его сторонам с шагом не более 250 метров.

Высота зданий не должна превышать 6 м.

10.3.2. ОТ2 – Леса

Зона включает лесные территории естественного происхождения в черте поселка для обеспечения правовых условий сохранения и использования лесных массивов, для активного использования населением в рекреационных целях. Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения.

1) Основные виды разрешенного использования:

Лесохозяйственное использование в соответствии с природоохранными режимами:

– Отдых (рекреация);
– Охрана природных территорий;
– Историко-культурная деятельность
– Резервные леса.

2) Вспомогательные виды разрешенного использования:

рекреация с проведением необходимого объема благоустройства и инженерного оборудования:

– Питомники.

3) Условно разрешенные виды использования:

– Улично-дорожная сеть;
– Парки культуры и отдыха;
– Благоустройство территории;
– Развлекательные мероприятия;
– Улично-дорожная сеть.

10.3.3. ОТ3 – Озелененные территории специального назначения

К озелененным территориям специального назначения в соответствии с ГОСТ 28329-89 относятся участки санитарно-защитных, водоохранных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, кладбищ, насаждения вдоль автомобильных и железных дорог, плодовые сады, питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства. Совокупность перечисленных категорий, связанных между собой в единое целое, составляет систему озелененных территорий города.

1) *Основные виды разрешенного использования:*

– Заготовка древесины;
– Лесные плантации;
– Заготовка лесных ресурсов;
– Резервные леса.

2) *Вспомогательные виды разрешенного использования:*

– Улично-дорожная сеть;
– Коммунальное обслуживание

3) *Условно разрешенные виды использования:*

– Использование лесов.

Ограничения:

- В защитных насаждениях запрещается осуществление деятельности, несовместимой с их целевым назначением и полезными функциями (п.5 ст. 102 гл.15 Лесного Кодекса Российской Федерации).
- В насаждениях, выполняющих функции защиты природных и иных объектов, запрещается проведение сплошных рубок насаждений.
- В водоохранных зонах запрещается использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты насаждений, в том числе в научных целях.

Не допускается размещать производственные и коммунальные объекты, объекты жилой застройки, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, садоводческие и дачные участки, детские площадки, детские дошкольные и образовательные учреждения, спортивные сооружения.

10.3.4. ОТ4 – Открытые природные пространства

Зона включает не занятые застройкой или неудобные для застройки и сельскохозяйственной деятельности муниципальные земли, не переданные в собственность или аренду физическим или юридическим лицам, в том числе – овраги, пойменные территории, которые могут использоваться для самодеятельного отдыха (пикники, пешие, велосипедные и лыжные прогулки).

Основные виды разрешённого использования:

– Отдых (рекреация).

10.4. Рекреационные зоны

Зона рекреационных территорий выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства поселковых лесов, обеспечения их рационального использования. Рекреационные зоны в границах земель населенных пунктов предназначены для отдыха населения, туризма, спорта и включают в себя территории, занятые парками, садами, поселковыми лесами, лесопарками, водными пространствами, пляжами.

В рекреационные зоны включаются также особо охраняемые природные территории, в состав которых включаются земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное,

оздоровительное особо ценное значение, которые изъяты полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых органами государственной власти субъекта РФ установлен особый правовой режим.

10.4.1. Р1 – Зоны отдыха

Зоны массового отдыха размещаются в радиусе 25-150 км от границ населенных пунктов поселения в наиболее благоприятных по своим природным качествам местах, в большинстве случаев в лесных массивах и на берегах больших водоёмов. Лесные массивы вокруг пансионатов, домов отдыха и санаториев, а также на берегах рек (где имеются пляжи) в радиусе 500-800 м благоустраивают на уровне парков. Количество посетителей зеленых массивов в зонах массового отдыха не должно превышать 10 чел/га, в местах массового скопления – 30 чел/га.

1) Основные виды разрешённого использования:

– Туристическое обслуживание;
– Санаторная деятельность
– Спортивные базы

2) Вспомогательные виды разрешённого использования:

– Общественное питание;
– Площадки для занятий спортом;
– Оборудованные площадки для занятий спортом;
– Объекты культурно-досуговой деятельности;
– Парки культуры и отдыха;
– Служебные гаражи;
– Стоянка транспортных средств;
– Отдых (рекреация)

3) Условно разрешенные виды:

– Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы);
– Для индивидуального жилищного строительства;
– Культурное развитие;
– Объекты культурно-досуговой деятельности.

10.5. Производственные зоны «П»

10.5.1. П-1 Зона предприятий III-V класса опасности

Зона П-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных предприятий и складских баз III-V класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 300 м – для предприятий III класса опасности; 100 м – для IV класса опасности и 50 м – для V класса опасности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

1)Основные виды разрешенного использования недвижимости:

– Коммунальное обслуживание;
– Предоставление коммунальных услуг;
– Растениеводство;
– Овощеводство;
– Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур;

– Садоводство;
– Хранение автотранспорта;
– Размещение гаражей для собственных нужд;
– Служебные гаражи;
– Размещение автомобильных дорог;
– Обслуживание перевозок пассажиров;
– Стоянки транспорта общего пользования
– Объекты дорожного сервиса;
– Заправка транспортных средств;
– Автомобильные мойки;
– Стоянка транспортных средств;
– Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг

2)Вспомогательные виды разрешенного использования:

– Стоянка транспортных средств;
– Земельные участки (территории) общего пользования

3)Условно разрешенные виды использования:

– Спорт;
– Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий;
– Оборудованные площадки для занятий спортом;
– Ветеринарное обслуживание;
– Амбулаторное ветеринарное;
– Приюты для животных;
– Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
– Стационарное медицинское обслуживание;
– Медицинские организации особого назначения;
– Питомники;
– Связь.

10.5.2. П-2 Зона научно-производственных объектов

Зона размещения учреждений науки в комплексе с производственными объектами, обеспечивающими их функционирование (лаборатории, опытные производства и т. д.).

1) Основные виды разрешённого использования:

– Обеспечение научной деятельности;
– Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг;
– Объекты культурно-досуговой деятельности;

2) Вспомогательные виды разрешённого использования:

– Стоянка транспортных средств;
– Отдых (рекреация);
– Служебные гаражи;
– Склад;
– Магазины

3) Условно разрешенные виды:

– Для индивидуального жилищного строительства

4) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных

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

10.6. Зона транспортной инфраструктуры «Т»

10.6.1. ИТ1- Объекты автомобильного транспорта

Автомобильные дороги:

1)Основные виды разрешенного использования:

– Благоустройство территории;
– Улично-дорожная сеть;
– Земельные участки (территории) общего пользования

2)Вспомогательные виды разрешенного использования:

– Хранение автотранспорта;
– Размещение гаражей для собственных нужд
– Служебные гаражи

3)Условно разрешенные виды использования:

– Объекты дорожного сервиса;
– Заправка транспортных средств;
– Обеспечение дорожного отдыха;
– Автомобильные мойки;
– Ремонт автомобилей;
– Стоянка транспортных средств

Ограничения:

В границах полосы отвода автомобильной дороги, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ, запрещаются:

- выполнение работ, не связанных со строительством, с реконструкцией, капитальным ремонтом, ремонтом и содержанием автомобильной дороги, а также с размещением объектов дорожного сервиса;
- размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса;
- распашка земельных участков, покос травы, осуществление рубок и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта, за исключением работ по содержанию полосы отвода автомобильной дороги или ремонту автомобильной дороги, ее участков;
- выпас животных, а также их прогон через автомобильные дороги вне специально установленных мест, согласованных с владельцами автомобильных дорог;
- установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технических регламентов и (или) нормативным правовым актам о безопасности дорожного движения;
- установка информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к обеспечению безопасности дорожного движения или осуществлению Размещение рекламы:
- на разделительной полосе, если расстояние от края рекламной конструкции до края проезжей части составляет менее 2,5 м; в одном сечении с дорожными знаками и светофорами;

- ближе 150 м. от остановок общественного транспорта; на участках улиц и дорог с продольным уклоном более 40%о, а также с минимальным расстоянием видимости 150 м.

Транспортные коридоры улично-дорожной сети населенных пунктов:

1) *Основные виды разрешенного использования:*

– Объекты дорожного сервиса;

– Улично-дорожная сеть;

– Обеспечение дорожного отдыха;

2) *Вспомогательные виды разрешенного использования:*

– Стоянка транспортных средств;

– Коммунальное обслуживание;

– Предоставление коммунальных услуг

Ограничения:

Размещение рекламы:

- на разделительной полосе, если расстояние от края рекламной конструкции до края проезжей части составляет менее 2,5 м; в одном сечении с дорожными знаками и светофорами;
- ближе 150 м. от остановок общественного транспорта; на участках улиц и дорог с продольным уклоном более 40%о, а также с минимальным расстоянием видимости 150 м.

10.6.2. ИТ2 – Объекты воздушного транспорта

Полоса воздушных подходов:

Вновь строящиеся аэродромы (вертодромы) необходимо размещать за пределами городов и населенных пунктов. При этом расстояния от границ летного поля аэродрома (вертодрома) до границ селитебной территории следует определять в каждом конкретном случае с учетом:

- обеспечения безопасности полетов воздушных судов;
- допустимых максимальных и эквивалентных уровней авиационного шума, установленных ГОСТ 22283;
- типов воздушных судов, эксплуатируемых на данном аэродроме; интенсивности их полетов;
- количества ВПП (взлетно-посадочная полоса) на аэродроме;
- расположения границ селитебной территории по отношению к ВПП;
- рельефа, температуры и влажности воздуха, направления и скорости ветра, а также других местных условий.

Посадочные площадки вертолетов должны располагаться не ближе 2 км от селитебной территории в направлении взлета (посадки) и иметь разрыв между боковой границей ЛП (посадочной площадки) и границей селитебной территории не менее 0,3 км.

В полосе воздушных подходов запрещается:

- строительство зданий и сооружений высотой более 50 м без согласования с наземными службами аэродрома;
- размещение линий связи и линий электропередач, в зоне действия систем взлета и посадки;
- на землях, прилегающих к территории аэродрома на расстоянии 15км размещение сооружений водного хозяйства и объектов, способствующих массовому скоплению птиц, опасных для полетов воздушных судов;
- размещение промышленных предприятий с выбросом дыма и газов, ухудшающих видимость на подходах к аэродрому.

10.6.3. ИТЗ – Объекты водного транспорта

В отношении объектов зоны ИТ-3 устанавливается особый режим территорий, с использованием под профильные функции. На территории объектов запрещаются все виды строительства и хозяйственной деятельности, не относящиеся к эксплуатации, реконструкции и капитальному ремонту этих сооружений.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в данной зоне устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

10.7. Зоны специального назначения «СН»

Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения (кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок твердых бытовых отходов, очистных сооружений канализации и иных объектов ограниченного доступа городского хозяйства).

К зонам специального назначения отнесены также территории водозаборов хозяйственно-питьевого назначения, зоны военных и других объектов ограниченного доступа, в отношении которых устанавливается особый режим территорий.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах СН-1, СН-2, СН-3 устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

10.7.1. СН.1- Кладбищ

Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне определяется в соответствии с законом Российской Федерации от 12.01.1996 года №8-ФЗ «О погребении и похоронном деле» (с изменениями от 25.11.2009 года) ред. от 01.01.2010 г.

1) Основные виды разрешенного использования ***(для действующих кладбищ):***

– Ритуальная деятельность;

2) Вспомогательные виды разрешенного использования:

– Благоустройство территории;
– Улично-дорожная сеть;
– Стоянка транспортных средств

3) Условно разрешенные виды использования:

– Религиозное использование;
– Осуществление религиозных обрядов;
– Религиозное управление и образование

4) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры:

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

б. при отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории будущего кладбища, включающую

осушение территорий, устройство дренажей, засыпку на поверхность мелкозернистых сухих грунтов.

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

г. размеры кладбищ должны быть не менее 0,5 га и не более 10 га;

д. расстояние (санитарно-защитная зона) от границ участков кладбищ традиционного захоронения устанавливается до стен жилых домов и общественных зданий в зависимости от площади кладбища в соответствии с новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;

ж. 50 м – для погребений после кремации, колумбариев, мемориальных, сельских и закрытых кладбищ.

10.7.2. СН.2- Режимных объектов

Порядок использования режимных территорий в пределах земель сельского поселения устанавливается федеральными органами исполнительной власти и Правительством Мурманской области по согласованию с администрацией МО СП Варзуга в соответствии со специальными нормативами**.**

1) Основные виды разрешенного использования:

– Обеспечение обороны и безопасности;

– Обеспечение вооруженных сил;

– Обеспечение внутреннего правопорядка

2) Условно разрешенные виды использования:

– Обеспечение деятельности по исполнению наказаний

10.7.3. СН-3 – Пунктов временного приема и хранения ТБО, очистных сооружений канализации

1) Основные виды разрешенного использования:

– Специальная деятельность

2) Вспомогательные виды разрешенного использования:

– Коммунальное обслуживание

3) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры:

- выбор участков для устройства пунктов временного приема и хранения ТКО и очистных сооружений должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы;

- при выборе участков для устройства пунктов временного приема и хранения ТКО и очистных сооружений канализации следует учитывать климатогеографические и почвенные особенности, геологические и гидрологические условия местности. При отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории, включающую осушение территорий и устройство дренажей;

- выбор площадки для строительства сооружений канализации, планировку, застройку и благоустройство их территории следует выполнять в соответствии с требованиями СНиП 2.04.03-85 и требованиями к устройству санитарно-защитных зон. Площадку очистных сооружений сточных вод следует располагать с подветренной стороны для ветров преобладающего в теплый период года направления по отношению к жилой застройке и населенного пункта ниже по течению водотока;

- размеры земельных участков и санитарно-защитных зон для очистных

сооружений канализации принимаются в соответствии с пунктом 7.2 СНиП 2.07.01-89*;

- пунктов временного приема и хранения ТКО размещаются за пределами жилой зоны, на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно-защитных зон.

10.8. Зоны резервирования территории «РТ»

Генеральным планом сельского поселения Варзуга предусмотрено резервирование территорий для муниципальных нужд – перспективного комплексного жилищного строительства.

В соответствии со статьей 70.1 Земельного кодекса РФ резервирование земель для указанных целей производится из земель муниципальной собственности (или земель сельхозназначения, находящихся в ведении Администрации муниципального образования) не предоставленных гражданам и юридическим лицам.

Порядок резервирования земель определен Федеральным законом РФ от 10 мая 2007 г. №69-ФЗ.

10.8.1. Регламент зоны РТ. Для перспективного комплексного жилищного строительства

Регламенты использования резервируемой территории идентичны регламентам жилых «Ж» и общественно-деловых «ОД» зон и уточняются в ходе разработки проектов планировки.

Регламенты использования резервируемой территории идентичны регламентам производственной зоны П1 и уточняются при разработке проектов планировки и межевания территории по мере освоения территории.

10.9. Зоны сельскохозяйственного использования

Зона выделена с целью создания правовых условий градостроительной деятельности обеспечивающих сохранение сельскохозяйственных угодий, выращивание сельскохозяйственной продукции, развития определенных видов сельскохозяйственной деятельности и объектов обеспечивающих её инфраструктур.

10.9.1. СХ-1 Зона садово-огородных участков

Зона предназначена для ведения садоводства, огородничества за пределами жилой застройки, без права возведения капитальных жилых и хозяйственных строений. Земельный участок, состоит из земель общего пользования и земель индивидуальных участков.

1) Основные виды разрешённого использования:

– Ведение садоводства;
– Ведение огородничества;
– Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках;
– Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)

2) Вспомогательные виды разрешённого использования:

– Коммунальное обслуживание;
– Предоставление коммунальных услуг

10.9.2. СХ-2 – Земли сельскохозяйственного назначения

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в МО СП Варзуга – земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями и сооружениями сельскохозяйственного назначения, – используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов МО СП Варзуга и настоящими «Правилами» (Земельный кодекс РФ статья 85 п. 11).

10.9.3. СХ-3 – Объекты сельскохозяйственного производства

1) Основные виды разрешённого использования:

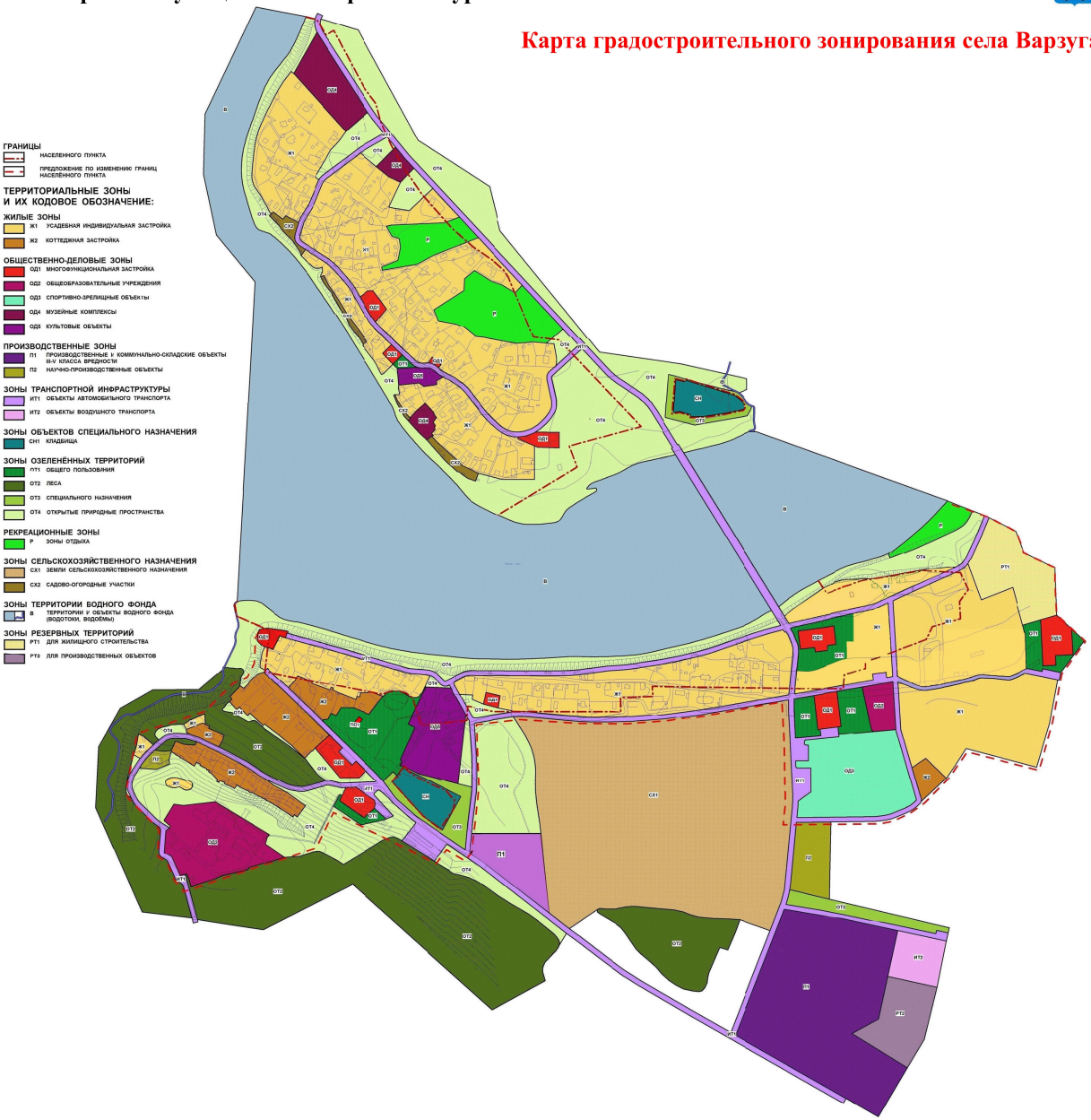
– Скотоводство;
– Звероводство;
– Птицеводство;
– Свиноводство;
– Рыбоводство;
– Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции.

2) Условно разрешенные виды использования:

– Склад.

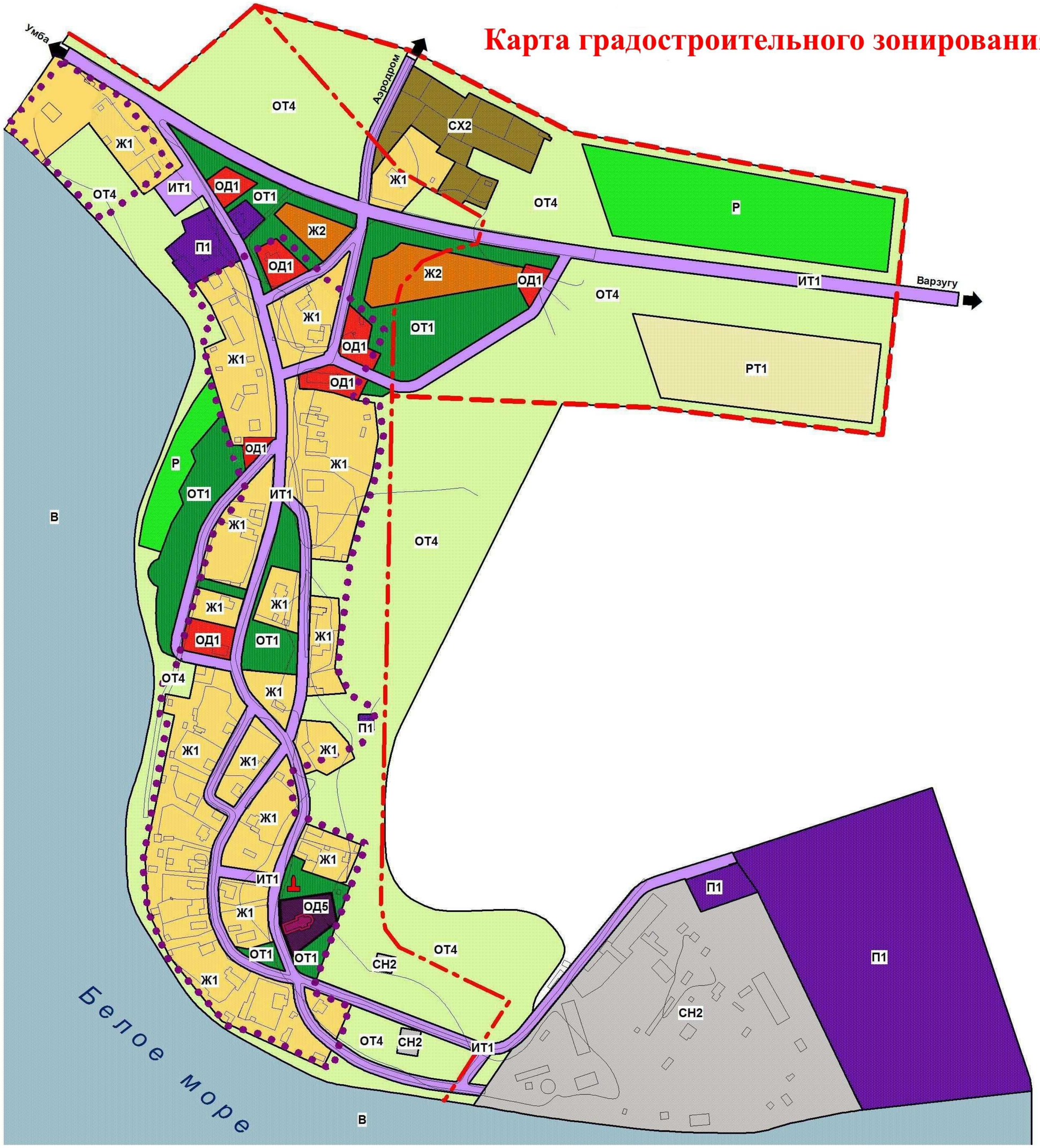
Приложение № 1 к Правилам землепользования и застройки сельского поселения Варзуга Терского муниципального района Мурманской области

Карта градостроительного зонирования села Варзуга



Приложение № 2 к Правилам землепользования и застройки сельского поселения Варзуга Терского муниципального района Мурманской области

Карта градостроительного зонирования села Кашкаранцы



ГРАНИЦЫ

- НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА
- ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ИЗМЕНЕНИЮ ГРАНИЦ НАСЕЛЁННОГО ПУНКТА

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ИХ КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ:

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

- Ж1 УСАДЕБНАЯ ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА
- Ж2 КОТТЕДЖНАЯ ЗАСТРОЙКА

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

- ОД1 МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА
- ОД5 КУЛЬТОВЫЕ ОБЪЕКТЫ

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

- П1 ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ III-V КЛАССА ВРЕДНОСТИ

ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- ИТ1 ОБЪЕКТЫ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА

ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- СН2 РЕЖИМНЫЕ ТЕРРИТОРИИ

ЗОНЫ ОЗЕЛЕНЁННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

- ОТ1 ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
- ОТ4 ОТКРЫТЫЕ ПРИРОДНЫЕ ПРОСТРАНСТВА

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

- Р ЗОНЫ ОТДЫХА

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- СХ2 САДОВО-ОГОРОДНЫЕ УЧАСТКИ

ЗОНЫ ТЕРРИТОРИИ ВОДНОГО ФОНДА

- В ТЕРРИТОРИИ И ОБЪЕКТЫ ВОДНОГО ФОНДА (ВОДОТОКИ, ВОДОЁМЫ)

ЗОНЫ РЕЗЕРВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

- РТ1 ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО И ИСТОРИЧЕСКОГО НАСЛЕДИЯ:

ОБЪЕКТЫ

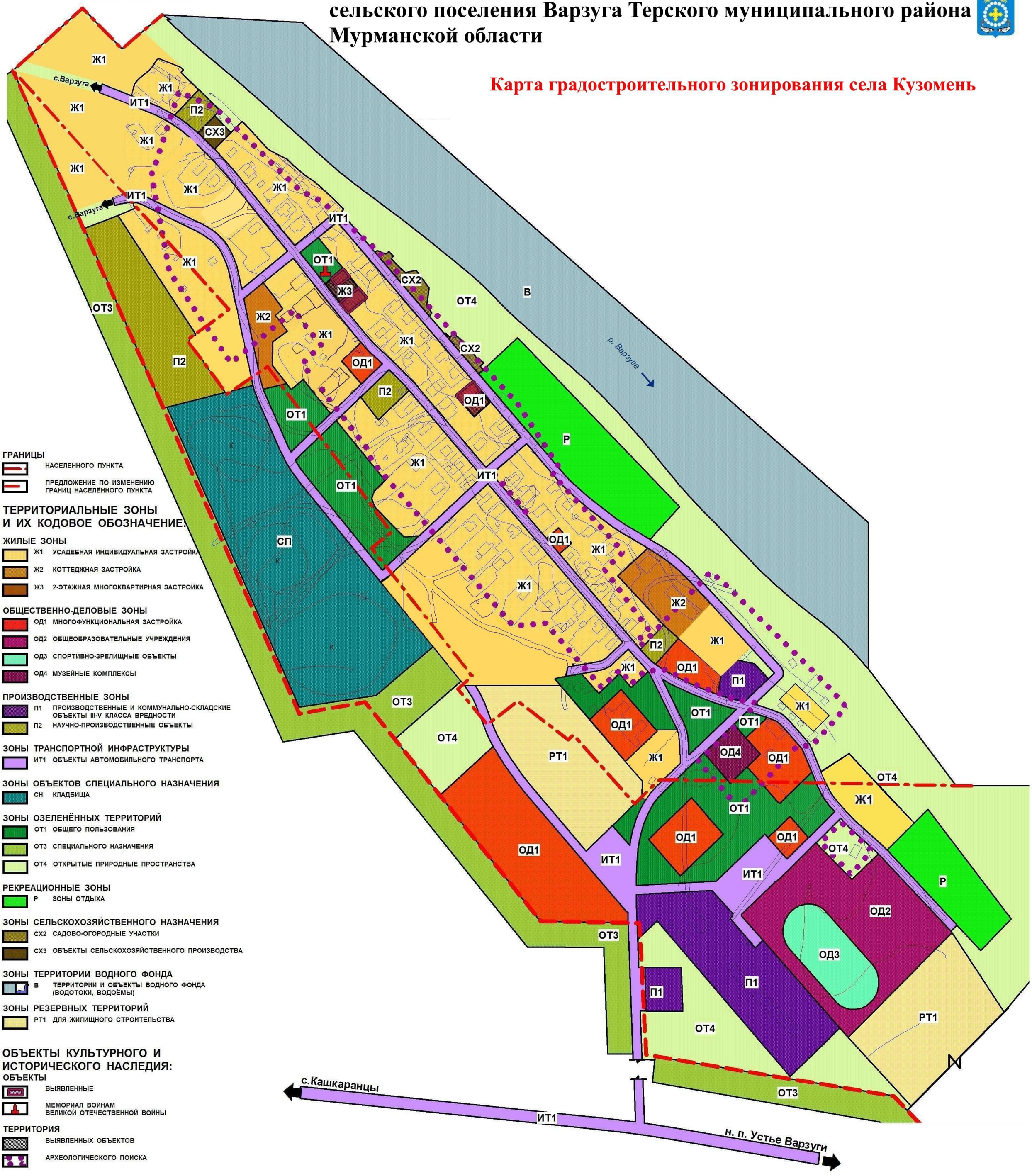
- ВЫЯВЛЕННЫЕ
- МЕМОРИАЛ ВОИНАМ ВЕЛИКОЙ ОТЕЧЕСТВЕННОЙ ВОЙНЫ

ТЕРРИТОРИИ

- ВЫЯВЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ
- АРХЕОЛОГИЧЕСКОГО ПОИСКА

Приложение № 3 к Правилам землепользования и застройки сельского поселения Варзуга Терского муниципального района Мурманской области

Карта градостроительного зонирования села Кузомень



Приложение № 4 к Правилам землепользования и застройки сельского поселения Варзуга Терского муниципального района Мурманской области

Карта градостроительного зонирования села Чаваньга

ГРАНИЦЫ

- НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА
- ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ИЗМЕНЕНИЮ ГРАНИЦ НАСЕЛЁННОГО ПУНКТА

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ИХ КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ:

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

- Ж1 УСАДЕБНАЯ ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА
- Ж2 КОТТЕДЖНАЯ ЗАСТРОЙКА

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

- ОД1 МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА
- ОД3 СПОРТИВНО-ЗРЕЛИЩНЫЕ ОБЪЕКТЫ

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

- П1 ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ III-V КЛАССА ВРЕДНОСТИ
- П2 НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ

ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- ИТ1 ОБЪЕКТЫ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА

ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- СН1 КЛАДБИЩА
- СН2 РЕЖИМНЫЕ ТЕРРИТОРИИ

ЗОНЫ ОЗЕЛЕНЁННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

- ОТ1 ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
- ОТ4 ОТКРЫТЫЕ ПРИРОДНЫЕ ПРОСТРАНСТВА

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

- Р ЗОНЫ ОТДЫХА

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- СХ2 САДОВО-ОГОРОДНЫЕ УЧАСТКИ

ЗОНЫ ТЕРРИТОРИИ ВОДНОГО ФОНДА

- В ТЕРРИТОРИИ И ОБЪЕКТЫ ВОДНОГО ФОНДА (ВОДОТОКИ, ВОДОЁМЫ)

ЗОНЫ РЕЗЕРВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

- РТ1 ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО И ИСТОРИЧЕСКОГО НАСЛЕДИЯ:

ТЕРРИТОРИЯ

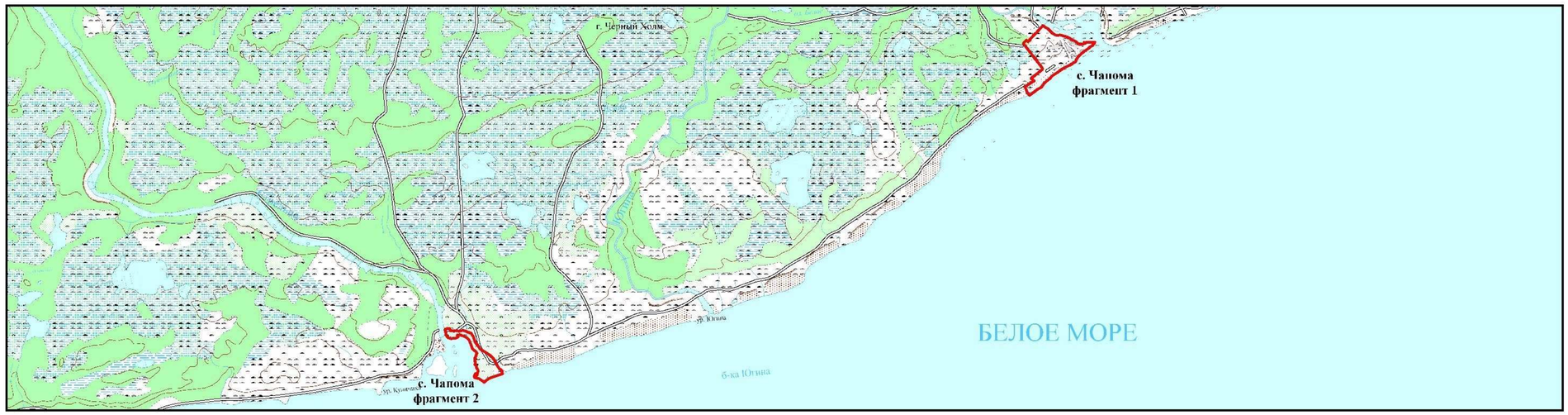
- АРХЕОЛОГИЧЕСКОГО ПОИСКА

Приложение № 5 к Правилам землепользования и застройки сельского поселения Варзуга Терского муниципального района Мурманской области

Карта градостроительного зонирования села Тетрино

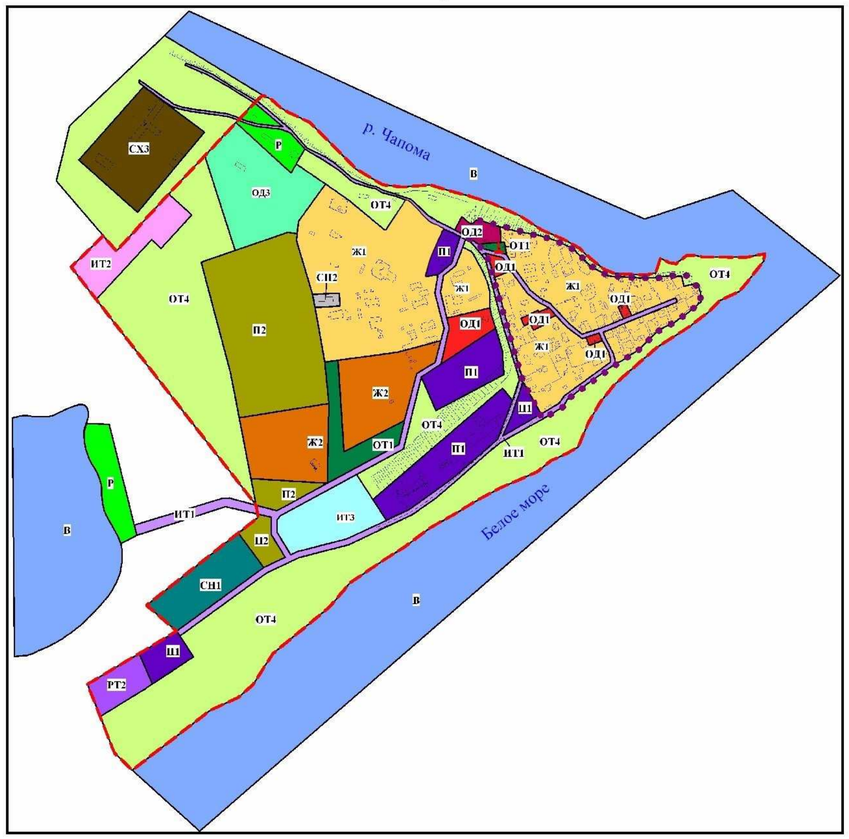
Приложение № 6 к Правилам землепользования и застройки сельского поселения Варзуга Терского муниципального района Мурманской области

Карта градостроительного зонирования села Чапома



Фрагмент 2
М 1:5000

Фрагмент 1
М 1:5000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

ГРАНИЦЫ

НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ИХ КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ:

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж1 УСАДЕБНАЯ ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА

Ж2 КОТТЕДЖНАЯ ЗАСТРОЙКА

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

ОД1 МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА

ОД2 ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ

ОД3 СПОРТИВНО-ЗРЕЛИЩНЫЕ ОБЪЕКТЫ

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

П1 ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ III-V КЛАССА ВРЕДНОСТИ

П2 НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ

ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ИТ1 ОБЪЕКТЫ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА

ИТ2 ОБЪЕКТЫ ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА

ИТ3 ОБЪЕКТЫ ВОДНОГО ТРАНСПОРТА

ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СН1 КЛАДБИЩА

СН2 РЕЖИМНЫЕ ТЕРРИТОРИИ

ЗОНЫ ОЗЕЛЕНЁННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

ОТ1 ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ

ОТ3 СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

ОТ4 ОТКРЫТЫЕ ПРИРОДНЫЕ ПРОСТРАНСТВА

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Р ЗОНЫ ОТДЫХА

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СХ2 САДОВО-ОГОРОДНЫЕ УЧАСТКИ

СХ3 ОБЪЕКТЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА

ЗОНЫ ТЕРРИТОРИИ ВОДНОГО ФОНДА

В ТЕРРИТОРИИ И ОБЪЕКТЫ ВОДНОГО ФОНДА (ВОДОТОКИ, ВОДОЁМЫ)

ЗОНЫ РЕЗЕРВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

РТ2 ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО И ИСТОРИЧЕСКОГО НАСЛЕДИЯ:

ОБЪЕКТЫ

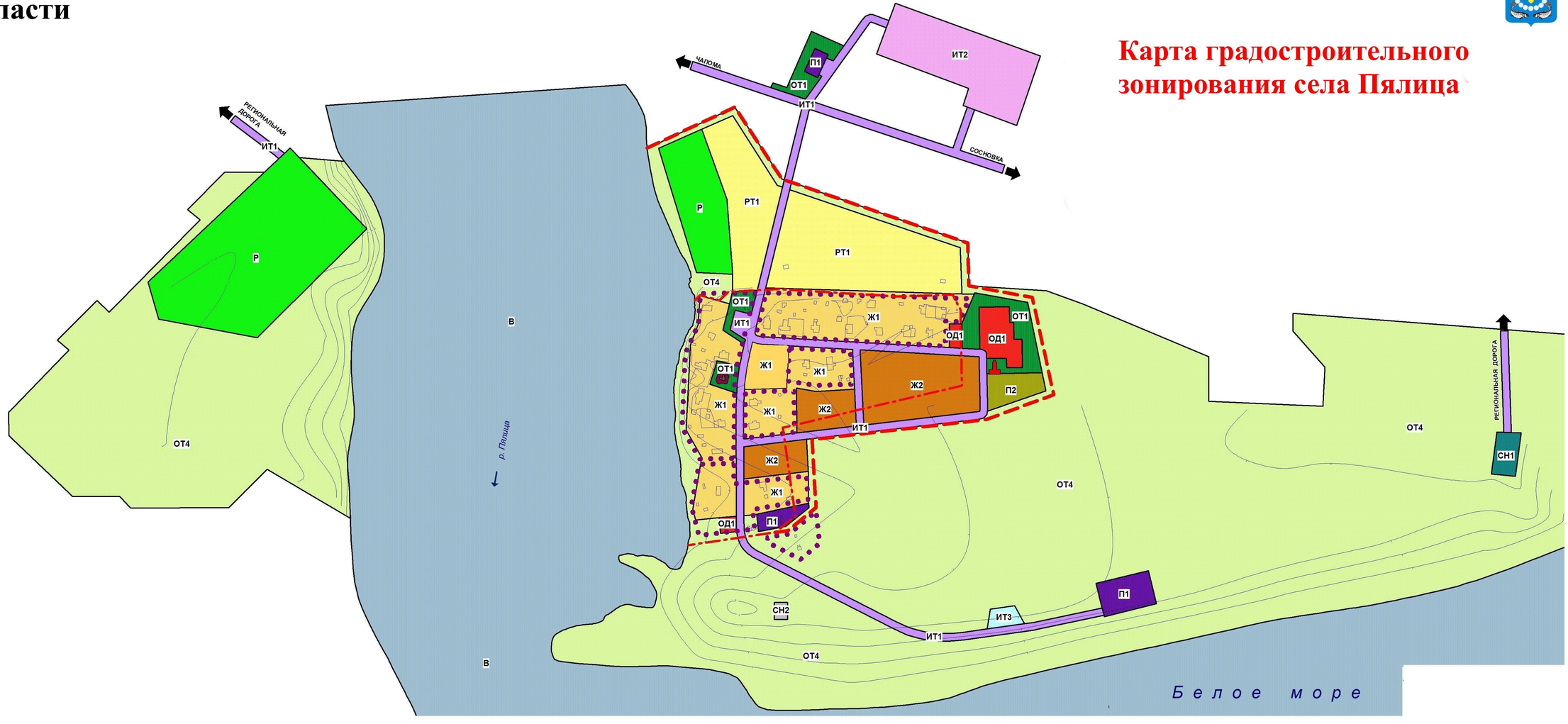
МЕМОРИАЛ ВОИНАМ ВЕЛИКОЙ ОТЕЧЕСТВЕННОЙ ВОЙНЫ

ТЕРРИТОРИЯ

АРХЕОЛОГИЧЕСКОГО ПОИСКА

Приложение № 7 к Правилам землепользования и застройки сельского поселения Варзуга Терского муниципального района Мурманской области

Карта градостроительного зонирования села Пялица



ГРАНИЦЫ

- НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА
- ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ИЗМЕНЕНИЮ ГРАНИЦ НАСЕЛЁННОГО ПУНКТА

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ИХ КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ:

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

- Ж1 УСАДЕБНАЯ ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА
- Ж2 КОТТЕДЖНАЯ ЗАСТРОЙКА

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

- ОД1 МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

- П1 ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ III-V КЛАССА ВРЕДНОСТИ
- П2 НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ

ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

- ИТ1 ОБЪЕКТЫ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА
- ИТ2 ОБЪЕКТЫ ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА
- ИТ3 ОБЪЕКТЫ ВОДНОГО ТРАНСПОРТА

ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

- СН1 КЛАДБИЩА
- СН2 РЕЖИМНЫЕ ТЕРРИТОРИИ

ЗОНЫ ОЗЕЛЕНЁННЫХ ТЕРРИТОРИЙ

- ОТ1 ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
- ОТ4 ОТКРЫТЫЕ ПРИРОДНЫЕ ПРОСТРАНСТВА

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

- Р ЗОНЫ ОТДЫХА

ЗОНЫ ТЕРРИТОРИИ ВОДНОГО ФОНДА

- В ТЕРРИТОРИИ И ОБЪЕКТЫ ВОДНОГО ФОНДА (ВОДОТОКИ, ВОДОЕМЫ)

ЗОНЫ РЕЗЕРВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

- РТ1 ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО И ИСТОРИЧЕСКОГО НАСЛЕДИЯ:

ОБЪЕКТЫ

- ВОСТАНОВЛЕНИЕ И РЕКОНСТРУКЦИИ ИСТОРИЧЕСКО-ЦЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ (проектное предложение)
- МЕМОРИАЛ ВОИНАМ ВЕЛИКОЙ ОТЕЧЕСТВЕННОЙ ВОЙНЫ

ТЕРРИТОРИЯ

- АРХЕОЛОГИЧЕСКОГО ПОИСКА

Приложение № 8 к Правилам землепользования и застройки сельского поселения Варзуга Терского муниципального района Мурманской области

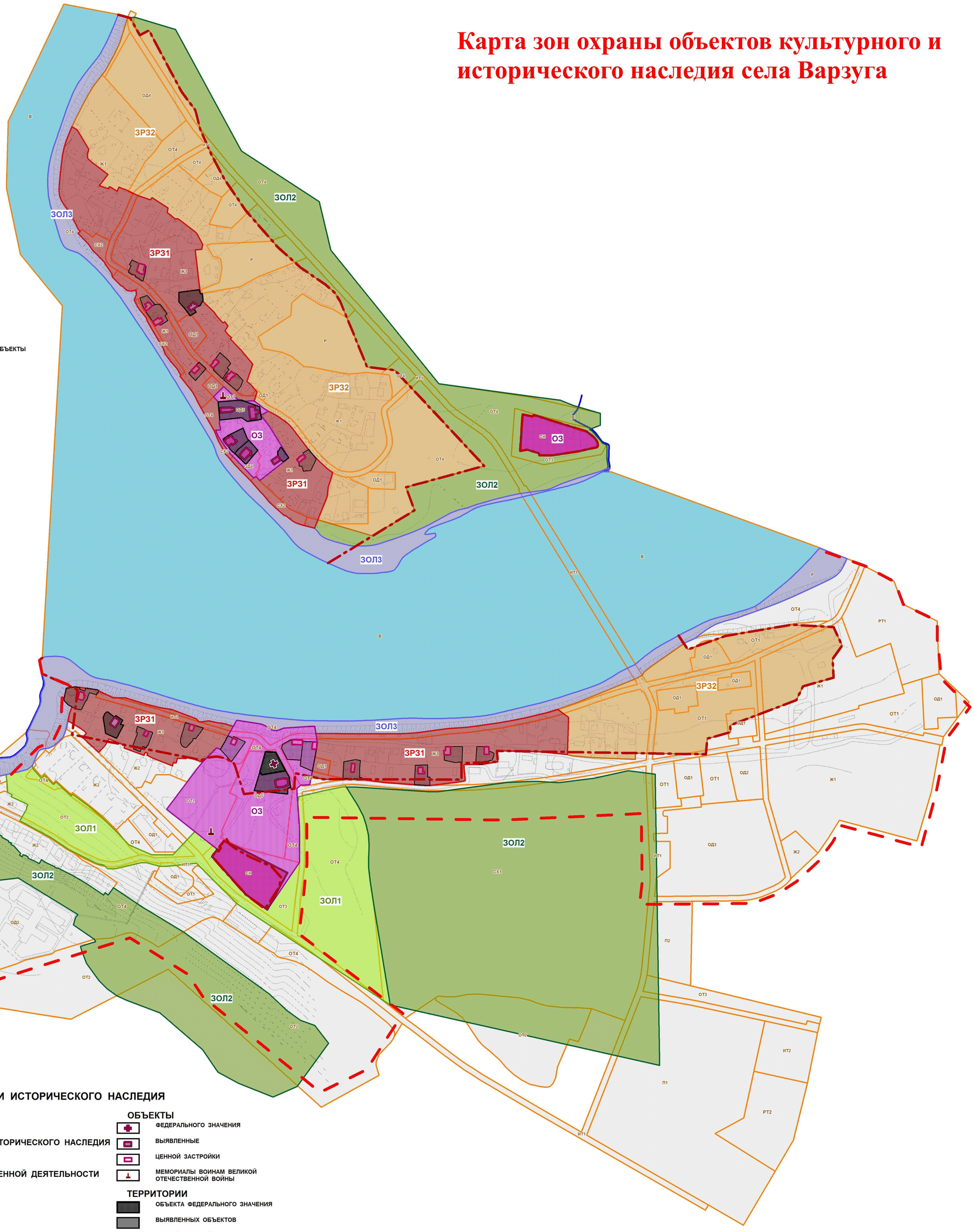
Карта градостроительного зонирования территории Устье Варзуги

Приложение № 9 к Правилам землепользования и застройки сельского поселения Варзуга Терского муниципального района Мурманской области

Карта зон с особыми условиями использования территории

Приложение № 10 к Правилам землепользования и застройки сельского поселения Варзуга Терского муниципального района Мурманской области

Карта зон охраны объектов культурного и исторического наследия села Варзуга



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ:

ГРАНИЦЫ
- НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА
- ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПО ИЗМЕНЕНИЮ ГРАНИЦ НАСЕЛЁННОГО ПУНКТА

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ИХ КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ:

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
- Ж1 УСАДЕБНАЯ ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА
- Ж2 КОТТЕДЖНАЯ ЗАСТРОЙКА

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
- ОД1 МНОГОФУНКЦИОНАЛЬНАЯ ЗАСТРОЙКА
- ОД2 ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЕ УЧРЕЖДЕНИЯ
- ОД3 СПОРТИВНО-ЗРЕЛИЩНЫЕ ОБЪЕКТЫ
- ОД4 МУЗЕЙНЫЕ КОМПЛЕКСЫ
- ОД5 КУЛЬТОВЫЕ ОБЪЕКТЫ

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ
- П1 ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ОБЪЕКТЫ III-V КЛАССА ВРЕДНОСТИ
- П2 НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ

ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
- ИТ1 ОБЪЕКТЫ АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА
- ИТ2 ОБЪЕКТЫ ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА

ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
- СН1 КЛАДБИЩА

ЗОНЫ ОЗЕЛЕНЁННЫХ ТЕРРИТОРИЙ
- ОТ1 ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ
- ОТ2 ЛЕСА
- ОТ3 СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
- ОТ4 ОТКРЫТЫЕ ПРИРОДНЫЕ ПРОСТРАНСТВА

РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
- Р ЗОНЫ ОТДЫХА

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
- СХ1 ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
- СХ2 САДОВО-ОГОРОДНЫЕ УЧАСТКИ

ЗОНЫ ТЕРРИТОРИИ ВОДНОГО ФОНДА
- В ТЕРРИТОРИИ И ОБЪЕКТЫ ВОДНОГО ФОНДА (ВОДОТОКИ, ВОДОЁМЫ)

ЗОНЫ РЕЗЕРВНЫХ ТЕРРИТОРИЙ
- РТ1 ДЛЯ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
- РТ2 ДЛЯ ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО И ИСТОРИЧЕСКОГО НАСЛЕДИЯ

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ИХ КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ

ОХРАННАЯ ЗОНА ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО И ИСТОРИЧЕСКОГО НАСЛЕДИЯ
- ОЗ ИСТОРИКО-ЗАПОВЕДНАЯ

ЗОНА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
- ЗР31 ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ СЕЛА
- ЗР32 В СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ГРАНИЦЕ СЕЛА

ЗОНА ОХРАНЫ ЛАНДШАФТА
- ЗОЛ1 ЦЕНТРАЛЬНОЙ ЧАСТИ СЕЛА
- ЗОЛ2 СЕЛА
- ЗОЛ3 БЕРЕГОВОЙ ЛИНИИ р.ВАРЗУГА

ОБЪЕКТЫ
- ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
- ВЫЯВЛЕННЫЕ
- ЦЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ
- МЕМОРИАЛЫ ВОИНАМ ВЕЛИКОЙ ОТЕЧЕСТВЕННОЙ ВОЙНЫ

ТЕРРИТОРИИ
- ОБЪЕКТА ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
- ВЫЯВЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ
- ЦЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ