СОВЕТ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД НАРЬЯН-МАР"

79-я сессия I созыва

РЕШЕНИЕ

от 30 сентября 2009 г. N 544-р

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

И ЗАСТРОЙКИ МО "ГОРОДСКОЙ ОКРУГ "ГОРОД НАРЬЯН-МАР"

В соответствии со ст. 31, 33 Градостроительного кодекса РФ, ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", принимая во внимание заключение Комиссии по землепользованию и застройке города Нарьян-Мара от 12.02.2009, протокол и заключение по результатам проведения публичных слушаний по внесению изменений в Правила землепользования и застройки МО "Городской округ "Город Нарьян-Мар", Совет городского округа "Город Нарьян-Мар" решил:

1. Внести изменения в главу 6 Правил землепользования и застройки МО "Городской округ "Город Нарьян-Мар", утвержденных решением Совета городского округа "Город Нарьян-Мар" от 20.12.2007 N 257-р, изложив ее в новой [редакции](#P28) (прилагается).

2. Решение вступает в силу со дня его принятия.

Глава городского округа

"Город Нарьян-Мар"

Ю.В.РОДИОНОВСКИЙ

Приложение

к решению

Совета городского округа

"Город Нарьян-Мар"

от 30.09.2009 N 544-р

ИЗМЕНЕНИЯ,

ВНОСИМЫЕ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

МО "ГОРОДСКОЙ ОКРУГ "ГОРОД НАРЬЯН-МАР"

"Глава 6. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 19. Порядок установления территориальных зон

1. Территориальные зоны 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 города Нарьян-Мара;

3) определенных Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории города Нарьян-Мара;

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

2. Границы территориальных зон установлены по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Статья 20. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

|  |  |
| --- | --- |
|  Кодовые  обозначения территориальных зон  |  Наименование территориальных зон  |
|  | ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ  |
|  Ц-1  | Зона делового, общественного и коммерческого назначения  |
|  Ц-2  | Зона обслуживания объектов деловой и производственной активности  |
|  Ц-3  | Зона медицинских комплексов  |
|  | ЖИЛЫЕ ЗОНЫ  |
|  Ж-1  | Зона застройки индивидуальными жилыми домами  |
|  Ж-2  | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 3 этажей)  |
|  Ж-3  | Зона застройки многоэтажными жилыми домами (4 этажа и выше)  |
|  СН  | ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ  |
|  ПТ  | ПРОИЗВОДСТВЕННО-ТРАНСПОРТНАЯ ЗОНА  |
|  И  | ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ  |
|  Р  | ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА  |

Статья 21. Карта градостроительного зонирования

Утвердить карту градостроительного зонирования города Нарьян-Мара (прилагается).

Статья 22. Порядок применения градостроительных регламентов

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом города Нарьян-Мара;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц, проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоемов, бульваров и других подобных территорий);

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Ненецкого автономного округа или администрацией города Нарьян-Мара в соответствии с федеральными законами.

6. 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. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи 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.

8. В случае если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

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

Статья 23. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 24 - 31 настоящих Правил установлены собственно виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

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

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

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

Статья 24. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны

1. Ц-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения

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

- административные здания (в соответствии с проектом планировки);

- учреждения культуры и искусства;

- типографии и издательства;

- высшие и средние специальные учебные заведения (в соответствии с проектом планировки);

- учреждения дошкольного, основного общего (начального и среднего) образования (в соответствии с проектом планировки);

- объекты культурно-досугового назначения;

- библиотеки и информационные центры;

- объекты обеспечения общественного порядка и пожарной безопасности;

- учреждения и объекты физической культуры и спорта;

- отделения банков;

- отделения и предприятия связи;

- общественные бани, прачечные, химчистки;

- объекты производственной деятельности;

- магазины и торговые центры;

- рестораны, бары, кафе;

- отдельно стоящие жилые дома смешанной этажности;

- культовые здания;

- объекты здравоохранения;

- предприятия бытового обслуживания.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общежития;

- гостиницы;

- подземные или многоэтажные парковки;

- объекты пожарной охраны, котельные, трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты и иные объекты инженерной инфраструктуры;

- детские игровые и спортивные площадки.

1.3. Параметры застройки:

1.3.1. Коэффициент озеленения - не менее 0,15.

1.3.2. Ограничения по высоте застройки определяются администрацией г. Нарьян-Мара с учетом сохранения композиционно-видовой планировки города и сложившейся застройки.

1.3.3. Коэффициент обеспечения стоянками и парковками легкового транспорта - не менее 2% от площади земельного участка.

2. Ц-2. Зона обслуживания объектов деловой и производственной активности

2.1. Зона Ц-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммерческой застройки непроизводственного назначения и обслуживающих центров в промышленных районах, в местах расположения производственных и коммунально-складских баз. Особенностью зоны является сочетание объектов, связанных с обеспечением производственной и другой деятельности и обслуживающих, коммерческих объектов местного и городского значения.

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

- объекты розничной торговли;

- склады-магазины оптовой торговли;

- административные здания;

- отделения банка;

- отделения и предприятия связи;

- объекты обеспечения общественного порядка;

- предприятия бытового обслуживания;

- предприятия пищевой промышленности;

- предприятия связи;

- ветеринарные лечебницы;

- отдельно стоящие жилые дома смешанной этажности (в соответствии с проектом планировки);

- средние технические учебные заведения;

- учреждения дошкольного, основного общего (начального и среднего) образования;

- объекты культуры, искусства и спорта;

- общественные бани и сауны;

- бары, кафе;

- прачечные и химчистки;

- объекты пожарной охраны, котельные, трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты и иные объекты инженерной инфраструктуры.

2.3. Параметры застройки:

2.3.1. Коэффициент использования территории - 0,6.

2.3.2. Коэффициент озеленения территории - не менее 0,1.

2.3.3. Коэффициент обеспечения стоянками и парковками легкового транспорта - не менее 2% от площади земельного участка.

2.3.4. Ограничения застройки по высоте определяются Администрацией г. Нарьян-Мара с учетом сохранения композиционно-видовой планировки города и сложившейся застройки.

3. Ц-3. Зона медицинских комплексов

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

- объекты здравоохранения;

- объекты пожарной охраны, котельные, трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты и иные объекты инженерной инфраструктуры.

3.2. Параметры застройки.

Параметры застройки определяются Администрацией города Нарьян-Мара в соответствии с проектом планировки территории.

Статья 25. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

1. Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- индивидуальные жилые дома (до 3 этажей);

- блокированные жилые дома (до 4 блоков), жилые дома смешанной этажности (до 4 этажей);

- общественные и индивидуальные бани, прачечные, химчистки;

- отделения и предприятия связи;

- учреждения дошкольного, основного общего (начального и среднего) образования;

- магазины;

- аптеки;

- объекты общественного питания;

- объекты культуры, искусства и спорта;

- объекты пожарной охраны, котельные, трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты и иные объекты инженерной инфраструктуры.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- гаражи и стоянки автотранспорта (на земельных участках для индивидуального жилищного строительства);

- хозяйственные постройки (на земельных участках для индивидуального жилищного строительства);

- детские игровые и спортивные площадки.

1.3. Параметры застройки:

1.3.1. Высота ограждения не более 1,8 м.

1.3.2. Процент застройки земельных участков не более 35%, под блокированные не более 60%.

1.3.3. Коэффициент озеленения территории не менее 0,25.

1.3.4. Предельные размеры земельных участков определяются проектом планировки территории.

На территориях, для которых проект планировки не утвержден, устанавливаются следующие предельные размеры земельных участков:

- площадь земельного участка под индивидуальный жилой дом составляет от 400 до 1200 кв. м;

- предельная площадь земельного участка под блокированные жилые дома составляет: под рядовой блок - 200 кв. м, под торцевой - 300 кв. м;

- предельная площадь земельного участка под магазин составляет не более 1200 кв. м.

2. Ж-2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 3 этажей)

2.1. Основные виды разрешенного использования:

- индивидуальные жилые дома;

- блокированные жилые дома (до 10 блоков);

- малоэтажные многоквартирные жилые дома (до 3 этажей, включая мансарды, не более 4 секций);

- административные здания;

- отделения банков;

- общественные бани, прачечные, химчистки;

- отделения и предприятия связи;

- учреждения дошкольного, основного общего (начального и среднего) образования;

- объекты здравоохранения;

- объекты обеспечения общественного порядка;

- магазины;

- объекты культуры, искусства и спорта;

- объекты пожарной охраны, котельные, трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты и иные объекты инженерной инфраструктуры;

- мини-гостиницы.

2.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- предприятия общественного питания, бытового обслуживания;

- гаражи для хранения личного транспорта;

- хозяйственные постройки (на земельных участках для индивидуального жилищного строительства);

- детские игровые и спортивные площадки.

2.3. Параметры застройки:

2.3.1. Высота ограждения не более 1,8 м.

2.3.2. Процент застройки земельных участков не более 35% (на земельных участках для индивидуального жилищного строительства), а под блокированные не более 60%.

2.3.3. Коэффициент обеспечения стоянками и парковками легкового транспорта (не менее 2% от площади земельного участка).

2.3.4. Предельные размеры земельных участков определяются проектом планировки территории.

На территориях, для которых проект планировки не утвержден, устанавливаются следующие предельные размеры земельных участков:

- площадь земельного участка под индивидуальную жилую застройку составляет от 400 до 1200 кв. м;

- предельная площадь земельного участка под блокированные жилые дома составляет под торцевой и поворотный блок - 300 кв. м, под рядовой блок - 200 кв. м;

- предельная площадь земельного участка под магазин составляет не более 1200 кв. м.

3. Ж-3. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (4 этажа и выше)

3.1. Зона многоэтажной жилой застройки Ж-3 выделена для размещения многоквартирных жилых домов этажностью 4 этажа и выше с набором услуг местного значения.

3.2. Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома (4 этажа и выше);

- объекты бытового обслуживания;

- административные здания;

- учреждения дошкольного, основного общего (начального и среднего) образования;

- магазины;

- объекты культуры и спорта;

- объекты обеспечения общественного порядка и пожарной безопасности;

- объекты здравоохранения;

- объекты бытового обслуживания;

- отделения банка;

- отделения и предприятия связи;

- общежития;

- стоянки и парковки легкового транспорта.

3.3. Параметры застройки:

3.3.1. Высота ограждения: от 0,7 м до 1,6 м.

3.3.2. Ограждение металлическое, продуваемое, не сплошное.

3.3.3. Коэффициент обеспечения стоянками и парковками легкового транспорта (не менее 2% от площади земельного участка).

3.3.4. Предельные размеры земельных участков определяются проектом планировки территории.

На территориях, для которых проект планировки не утвержден, устанавливаются следующие предельные размеры земельных участков:

- предельная площадь земельного участка под многоквартирные жилые дома составляет не менее 900 кв. м под одну секцию такого жилого дома;

- предельная площадь земельного участка под магазин составляет не более 1200 кв. м.

Статья 26. Градостроительные регламенты. Зона специального назначения

1. СН. Зона специального назначения

1.1. Зона СН выделена для обеспечения правовых условий использования участков территорий с ограниченным правом доступа.

1.2. Основные виды разрешенного использования:

- кладбища <\*>;

- предприятия, магазины ритуального назначения;

- похоронные бюро, поминальные залы;

- предприятия, учреждения и организации федеральных органов исполнительной власти, выполняющих задачи по обороне, безопасности и космическому обеспечению <\*>;

- войсковые части <\*>;

- культовые здания;

- мусороперерабатывающие заводы <\*>;

- полигоны ТБО, очистные сооружения.

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

<\*> Организация ограждения для данных видов использования объектов недвижимости, в том числе земельных участков, является обязательной.

1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сооружения для хранения автотранспорта;

- хозяйственные здания и сооружения;

- объекты пожарной охраны, котельные, трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты и иные объекты инженерной инфраструктуры;

- объекты, размещение которых разрешено в санитарно-защитной зоне объектов данного класса;

- пожарное депо;

- коммунальные предприятия;

- магазины;

- гаражи, автостоянки, АЗС;

- административные здания.

Статья 27. Градостроительные регламенты. Производственно-транспортная зона

1. ПТ. Производственно-транспортная зона

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- аэропорт военно-гражданской авиации <\*>;

- объекты воздушного транспорта <\*>;

- объекты малой авиации <\*>;

- объекты технического и инженерного обеспечения порта, причала, пристани <\*>;

- объекты складского назначения различного профиля <\*>;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения <\*>;

- автотранспортные предприятия <\*>;

- административные здания;

- учебные полигоны <\*>;

- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия<\*>;

- стоянки автотранспорта <\*>;

- АЗС <\*>;

- гаражи;

- магазины и торговые центры;

- общественные и индивидуальные бани, прачечные, химчистки <\*>;

- тепличные комплексы и питомники растений <\*>;

- ветеринарные станции <\*>;

- метеостанции <\*>;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения <\*>;

- объекты пожарной охраны, котельные, трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты и иные объекты инженерной инфраструктуры <\*>.

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

<\*> Организация ограждения для данных видов использования объектов недвижимости, в том числе земельных участков, является обязательной.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- размещение шумозащитных сооружений, устройства;

- сооружения для хранения автомобилей;

- объекты сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий.

Статья 28. Градостроительные регламенты. Зона инженерной инфраструктуры

1. И. Зона инженерной инфраструктуры

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- объекты инженерной инфраструктуры;

- очистные сооружения;

- насосные станции;

- водозаборные сооружения;

- электростанции;

- объекты пожарной охраны, котельные, трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты и иные объекты инженерной инфраструктуры;

- стоянки и парковки автотранспорта.

1.2. Параметры застройки:

1.2.1. Высота ограждения: от 0,7 м до 1,6 м.

1.2.2. Ограждение металлическое, продуваемое, не сплошное.

1.2.3. Стоянки и парковки легкового транспорта (не менее 2% от площади земельного участка).

Статья 29. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационная зона

1. Р. Природно-рекреационная зона

1.1. Зона Р выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением.

1.2. Основные виды разрешенного использования:

- парки <\*>;

- скверы, аллеи, бульвары <\*>;

- набережные;

- лесопарки;

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

- лодочные станции, стоянки, причалы <\*>;

- гостиницы, мотели, кемпинги, туристские центры;

- профилактории, санатории;

- интернаты для престарелых <\*>;

- стоянки и парковки легкового транспорта <\*>;

- спортивные здания и сооружения.

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

<\*> Организация ограждения для данных видов использования объектов недвижимости, в том числе земельных участков, является обязательной.

1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты пожарной охраны, котельные, трансформаторные подстанции, газораспределительные пункты и иные объекты инженерной инфраструктуры.

Статья 30. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования г. Нарьян-Мара, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 24 - 29 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования г. Нарьян-Мара, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяются статьей 22 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах, регулируются нормативными правовыми актами РФ.".