



МИНИСТЕРСТВО РЕГИОНАЛЬНОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФГУП РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ  
НАУЧНО - ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
И ПРОЕКТНЫЙ

**ИНСТИТУТ УРБАНИСТИКИ**  
/ ФГУП РосНИПИУрбанистики \

196191, Санкт-Петербург, ул. Бассейная, д.21

E-mail: [mail@urbanistika.ru](mailto:mail@urbanistika.ru)  
[vasch@peterstar.ru](mailto:vasch@peterstar.ru)

тел./ факс: (812) 370-1176; тел.: 370-1023, 370-34-71

<http://www.urbanistika.ru>

Несекретно  
Инв.№ 3515 Н/С  
Экз.№

## ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ЧЕРНЯХОВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ»

**Директор института**  
доктор архитектуры, профессор

**В.А. Щитинский**

**Главный инженер института**  
доктор экологии

**Д.Х. Шалахина**

**Главный архитектор института**  
почетный архитектор РФ

**И.Е. Гришечкина**

**Руководитель АПМ-1**

**О.С. Енина**

**Главный архитектор проекта**  
почетный архитектор РФ

**З.Н. Липатова**

*Санкт-Петербург  
2010 г.*

## Оглавление

СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ.....	4
ВВЕДЕНИЕ.....	5
Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки в Черняховском городском поселении. Внесение изменений в настоящие Правила..	6
Глава 1. Общие положения.....	6
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах .....	6
Статья 2. Задачи Правил землепользования и застройки Черняховского городского поселения.....	9
Статья 3. Правовой статус и пределы действия Правил землепользования и застройки .....	10
Статья 4. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки ...	11
Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки .....	11
Глава 2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки .....	13
Статья 6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Черняховского городского поселения .....	13
Глава 3. Регулирование землепользования на территории Черняховского городского поселения .....	14
Статья 7. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства.....	14
Статья 8. Общие положения о резервировании земельных участков для муниципальных нужд Черняховского городского поселения .....	15
Статья 9. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Черняховского городского поселения.....	16
Статья 10. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд.....	16
Статья 11. Общие положения о праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).....	17
Глава 4. Планировка территории. ....	18
Статья 12. Общие положения о планировке территории .....	18
Статья 13. Подготовка документации по планировке территории.....	19
Глава 5. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	21
Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	21
Статья 15. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	22
Глава 6. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию .....	23
Статья 16. Проектная документация .....	23
Статья 17. Разрешение на строительство .....	23
Статья 18. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию .....	24
Статья 19. Строительный контроль и государственный строительный надзор .....	24
Статья 20. Муниципальный земельный контроль.....	25
Глава 7. Заключительные положения .....	25
Статья 21. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки .....	25

Статья 22. Ответственность за нарушение настоящих Правил .....	27
<b>Раздел 2. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории .....</b>	<b>28</b>
<b>Глава 8. Карта градостроительного зонирования .....</b>	<b>28</b>
Статья 23. Карта градостроительного зонирования Черняховского городского поселения. Карта зон с особыми условиями использования территории Черняховского городского поселения .....	28
Статья 24. Порядок установления территориальных зон .....	28
Статья 25. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.....	29
<b>Раздел 3. Градостроительные регламенты .....</b>	<b>30</b>
<b>Глава 9. Градостроительные регламенты и порядок их применения .....</b>	<b>30</b>
Статья 26. Порядок применения градостроительных регламентов.....	30
Статья 27. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	31
Статья 28. Градостроительные регламенты. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	32
Статья 29. Градостроительные регламенты. Вспомогательные виды разрешенного использования .....	33
Статья 30. Общие положения в отношении градостроительных регламентов .....	34
Статья 31. Градостроительные регламенты. Жилые зоны (Ж) .....	36
Статья 32. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны (Д) .....	43
Статья 33. Градостроительные регламенты. Зона исторического центра .....	49
Статья 34. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (П) .....	50
Статья 35. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны (Р) .....	56
Статья 36. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования (С).....	61
Статья 37. Градостроительные регламенты. Зона размещения военных объектов (В) .....	64
Статья 38. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения (К) .....	64
Статья 39. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков.....	66
Статья 40. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков в охранных коридорах инженерных коммуникаций.....	66
Статья 41. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения .....	66
Статья 42. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах водоохранных зон и прибрежных защитных полос .....	68
Статья 43. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон .....	69
Статья 44. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны исторического центра.....	71
Статья 45. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий.....	72

**СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ**

<b>№ п.п.</b>	<b>Наименование материала</b>	<b>Масштаб</b>	<b>Гриф</b>	<b>Инв. №</b>
1	Правила землепользования и застройки муниципального образования «Черняховское городское поселение» (Пояснительная записка)	-	Н/С	3533
2	Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории	б/м	Н/С	8241
3	CD-диск	-	Н/С	1639

## **ВВЕДЕНИЕ**

Проект «Правила землепользования и застройки МО «Черняховское городское поселение» выполнен согласно Муниципальному контракту от 25 октября 2010 года № 333 между: Администрацией муниципального образования «Черняховское городское поселение» и Федеральным государственным унитарным предприятием «Российский государственный научно-исследовательский и проектный институт Урбанистики» (ФГУП «РосНИПИ Урбанистики») в соответствии с техническим заданием на проектирование и этапами работ согласно графику выполнения работ.

В разработке данного проекта участвовал авторский коллектив ФГУП «РосНИПИ Урбанистики» в составе:

Енина О.С. – руководитель АПМ-1

Липатова З.Н. – главный архитектор проекта, почетный архитектор России

Петухова Л.Т. – главный инженер проекта

Тюхменева К.А. – юрист АПМ-1

Бойко Т.В. – экономист

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Черняховское городское поселение» (далее также – Правила застройки, Правила) являются нормативно-правовым актом муниципального образования «Черняховское городское поселение» (далее также – Черняховское городское поселение, МО «Черняховское городское поселение»), разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Калининградской области и Черняховского городского поселения.

Правила застройки разработаны с учетом Генерального плана Черняховского городского поселения.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории Черняховского городского поселения – разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

## **Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки в Черняховском городском поселении. Внесение изменений в настоящие Правила**

### **Глава 1. Общие положения**

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

1. Для целей Правил используются следующие основные понятия:

**1) Градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территории Черняховского городского поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства местного значения.

**2) Градостроительное зонирование** – зонирование территории Черняховского городского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**3) Правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом Совета депутатов Черняховского городского поселения и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**4) Территориальные зоны** – зоны, для которых в Правилах застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

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

**6) Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов, павильонов, остановочных пунктов и других подобных построек.

**7) Объект индивидуального жилищного строительства** – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

**8) Приусадебный земельный участок** – земельный участок, используемый для ведения личного подсобного хозяйства: производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил и нормативов.

**9) Публичный сервитут** - право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа государственной власти или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения.

**10) Строительство** – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

**11) Планировка территории** – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

**12) Реконструкция** – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

**13) Капитальный ремонт объектов капитального строительства** – комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства, направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. При проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов.

**14) Благоустройство** – деятельность, направленная на повышение физической и эстетической комфортности среды городского поселения средствами инженерной подготовки, оборудования и озеленения территории.

**15) Технические условия** – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

**16) Формирование земельного участка** - индивидуализация земельного участка посредством определения 1) его границ (документально и на местности), 2) разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен, 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения, 4) кадастровый учет земельного участка.

**17) Государственный кадастровый учет земельного участка** – действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных сведений о недвижимом имуществе.

**18) Линейные объекты** – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

**19) Документация по планировке территории** – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

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

**21) Линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы территориальных зон и подзон в их составе; границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

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

**23) Зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**24) Территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе расположенные вне территории кварталов (микрорайонов) - площади, улицы, набережные, бульвары и на территории кварталов (микрорайонов) – проезды и скверы.

**25) Зеленые насаждения общего пользования** – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения улиц).

**26) Зеленые насаждения ограниченного пользования** – зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования.

**27) Личное подсобное хозяйство** – форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции. Ведется гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства.

**28) Многоквартирный жилой дом** – жилой дом, состоящий из совокупности двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме и содержащий в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

**29) Жилой дом квартирного типа малоэтажный** – многоквартирный жилой дом, имеющий не более четырех этажей, включая мансардный.

**30) Инфраструктура транспортная** – комплекс сооружений, коммуникаций (включая предприятия всех видов транспорта и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории Черняховского городского поселения.

**31) Инфраструктура инженерная** – комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающие устойчивое функционирование и развитие территории Черняховского городского поселения.

**32) Инфраструктура социальная** – комплекс находящегося в ведении органов государственной власти или органов местного самоуправления жилищного фонда, объектов и предприятий (учреждений) культурно-бытового обслуживания населения, а также объектов и предприятий, обеспечивающих их устойчивое функционирование.

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



**34) Коэффициент застройки** – часть территории земельного участка, которая занята зданиями (%).

**35) Коэффициент озеленения (в применении к территории земельного участка)** – доля территории земельного участка, покрытая зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями).

**36) Высота строения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

**37) Плотность жилого фонда** – количество м<sup>2</sup> жилой площади, приходящейся на 1 га территории микрорайона (квартала).

**38) Техничко-экономические показатели** – совокупность количественных показателей, характеризующих градостроительный или архитектурно-строительный объект.

**39) Баланс территории** – выраженное в единицах площади или в процентах сложившееся или проектируемое деление территории по каким-либо видам ее использования или по структурным элементам.

**40) Охранная зона** - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

**41) Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности** - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

**42) Зона охраняемого природного ландшафта** - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

**43) Историческое городское поселение** - городское поселение, в границах территории которого расположены объекты культурного наследия: памятники, ансамбли, достопримечательные места, а также иные культурные ценности, созданные в прошлом, представляющие собой археологическую, историческую, архитектурную, градостроительную, эстетическую, научную или социально-культурную ценность, имеющие важное значение для сохранения самобытности народов Российской Федерации, их вклада в мировую цивилизацию.

2. Иные понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в тех же значениях, что и в нормативных правовых актах Российской Федерации, Калининградской области, муниципальных правовых актах Черняховского городского поселения.

## **Статья 2. Задачи Правил землепользования и застройки Черняховского городского поселения**

1. Задачами Правил застройки являются:

1) создание условий для устойчивого развития территории Черняховского городского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного и природного наследия;

- 2) создание условий для планировки территории Черняховского городского поселения;
- 3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 5) обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
- 6) защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
- 7) обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
- 8) контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

2. Правила застройки регламентируют деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

- 1) подготовка документации по планировке территории;
- 2) внесение изменений в настоящие Правила;
- 3) организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 4) предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 5) предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 6) разработка, согласование и утверждение проектной документации;
- 7) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- 8) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации и муниципальных нужд;
- 9) контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;
- 10) обеспечение открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- 11) внесение изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

3. Настоящие Правила вступают в силу по истечению десяти дней со дня их официального опубликования.

### **Статья 3. Правовой статус и пределы действия Правил землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила действуют на всей территории Черняховского городского поселения и обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительной деятельности.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Калининградской области и муниципальными правовыми актами Черняховского городского поселения.

3. Сведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

4. Нормативные и индивидуальные правовые акты Черняховского городского поселения в области землепользования и застройки, за исключением Генерального плана, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

#### **Статья 4. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки**

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Черняховского городского поселения (далее – Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Калининградской области, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемому Главой администрации Черняховского городского поселения.

3. Комиссия:

1) организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьей 6 настоящих Правил;

2) рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

3) рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке;

4) готовит рекомендации Главе администрации Черняховского городского поселения о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в порядке, установленном статьей 21 настоящих Правил;

4. Руководство деятельностью Комиссии, образуемой Главой администрации Черняховского городского поселения, осуществляет председатель Комиссии. Состав Комиссии, в том числе заместитель председателя и секретарь Комиссии, определяются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Калининградской области, Положением о Комиссии.

5. В состав Комиссии могут входить представители органов государственной власти, органов государственного надзора, общественных объединений граждан, общественных объединений (ассоциаций и союзов) коммерческих и некоммерческих организаций. Включение в состав Комиссии представителей общественных объединений граждан при рассмотрении социально-значимых вопросов является обязательным.

6. Все члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

#### **Статья 5. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям Совета депутатов Черняховского городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

1) утверждение Правил землепользования и застройки;

2) утверждение изменений в Правила землепользования и застройки;

3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Калининградской области и Уставом Черняховского городского поселения.

2. К полномочиям Главы Черняховского городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие решений о назначении публичных слушаний;
- 2) принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;
- 3) утверждение заключений по результатам публичных слушаний;
- 4) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Калининградской области и Уставом Черняховского городского поселения.

3. К полномочиям администрации Черняховского городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории (в том числе градостроительных планов земельных участков);
- 2) организация и проведение публичных слушаний;
- 3) формирование земельных участков как объектов недвижимости;
- 4) выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
- 5) выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
- 6) осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель в соответствии с Положением о муниципальном земельном контроле в Черняховском городском поселении;
- 7) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- 8) подготовка изменений в Правила застройки и внесение их на утверждение в Совет депутатов Черняховского городского поселения;
- 9) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Калининградской области и Уставом Черняховского городского поселения.

4. К полномочиям Главы администрации Черняховского городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) утверждение Положения о Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Черняховского городского поселения;
- 2) принятие решения об утверждении документации по планировке территории;
- 3) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;
- 4) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 5) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Калининградской области и Уставом Черняховского городского поселения.

## **Глава 2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

### **Статья 6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Черняховского городского поселения**

1. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Калининградской области и правовыми актами Черняховского городского поселения.

2. Публичные слушания проводятся в случаях:

1) предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

2) предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) подготовки документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства местного значения Черняховского городского поселения, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;

4) подготовки проекта изменений в Правила землепользования и застройки Черняховского городского поселения;

3. Публичные слушания проводятся Комиссией на основании решения Главы Черняховского городского поселения.

4. Продолжительность публичных слушаний:

1) при предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

2) при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения Черняховского городского поселения – от одного до трех месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

3) при подготовке проекта изменений в Правила застройки – от двух до четырех месяцев с момента опубликования проекта изменений в Правила до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Конкретный срок проведения публичных слушаний (продолжительность экспозиции и продолжительность собственно публичных слушаний) определяет Комиссия.

5. Заинтересованные лица вправе письменно представить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний. Замечания и предложения могут направляться в Комиссию со дня принятия решения о проведении публичных слушаний до подписания протокола публичных слушаний.

6. По любому из рассматриваемых на публичных слушаниях вопросов Комиссия вправе организовать экспозицию, иллюстрирующую предмет публичных слушаний.

При рассмотрении на публичных слушаниях проекта планировки и/или проекта межевания территории, а также в случаях, если рассматриваемый вопрос касается внесения изменений в карту градостроительного зонирования, организация экспозиции является обязательной.

Экспозиция организуется не позднее, чем через три дня с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

7. В ходе публичных слушаний секретарем ведется протокол публичных слушаний. Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре. При предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах; один экземпляр остается у Комиссии, другой выдается застройщику. Протокол подписывается председательствующим, представителями органов власти, первыми тремя зарегистрированными участниками публичных слушаний, секретарем.

8. Не позднее следующего дня с момента составления протокола публичных слушаний, Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний. Заключение о результатах публичных слушаний оформляется в установленном порядке и подлежит опубликованию в порядке, установленном законом.

9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет застройщик (заявитель).

### **Глава 3. Регулирование землепользования на территории Черняховского городского поселения**

#### **Статья 7. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления заинтересованным лицам для строительства**

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть осуществлена их градостроительная подготовка. Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их градостроительной подготовки.

2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3. Порядок предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта, предоставления земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, находящиеся в собственности муниципального образования, юридических и физических лиц, предоставления земельных участков для садоводства, огородничества и личного подсобного хозяйства на территории Черняховского городского поселения регулируется земельным и иным законодательством Российской Федерации, а также Положением «О реализации порядка предоставления земельных участков на территории Черняховского городского поселения».

4. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в Черняховском городском поселении в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и настоящими Правилами, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

5. Предварительное согласование места размещения объекта проводится во всех остальных случаях, не указанных в части 4 настоящей статьи.

6. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется с учетом частей 7, 8 настоящей статьи. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется посредством выбора земельного участка для строительства.

7. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

1) выполнения в отношении земельного участка работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке, осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка;

2) определения разрешенного использования земельного участка;

3) определения технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения;

4) принятия решения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов);

5) публикации сообщения о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельного участка без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

8. Формирование земельного участка производится за счет средств бюджета Черняховского городского поселения либо заинтересованного в предоставлении земельного участка лица.

В случае если заинтересованное лицо, за счет средств которого была произведена градостроительная подготовка земельного участка, не стало участником или победителем торгов по продаже земельного участка или продаже права его аренды для строительства, данному лицу компенсируются расходы на такую подготовку администрацией Черняховского городского поселения за счет победителя торгов.

9. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами гражданского и земельного законодательств.

## **Статья 8. Общие положения о резервировании земельных участков для муниципальных нужд Черняховского городского поселения**

1. Резервирование земель для муниципальных нужд Черняховского городского поселения осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации, из земель, находящихся в муниципальной собственности Черняховского городского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, а также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур местного значения Черняховского городского поселения, созданием особо охраняемых природных территорий местного значения, организацией пруда или обводненного карьера.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определенных Генеральным планом Черняховского городского поселения, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд Черняховского городского поселения могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности Черняховского городского поселения и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

#### **Статья 9. Основания для изъятия земель для муниципальных нужд Черняховского городского поселения**

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд Черняховского городского поселения осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1) выполнением международных обязательств Российской Федерации;  
2) размещением следующих объектов муниципального значения Черняховского городского поселения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
- автомобильные дороги межмуниципального и местного значения;

3) иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности Черняховского городского поселения, в случаях, установленных законами Калининградской области.

2. Условия и порядок изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд устанавливается статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации.

#### **Статья 10. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд**

1. Убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд Черняховского городского поселения, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

2. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления Черняховского городского поселения уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

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

4. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.

5. Возмещение убытков осуществляется за счет бюджета Черняховского городского поселения.

6. При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

7. Порядок возмещения убытков собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов



земельных участков или ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц, устанавливается Правительством Российской Федерации.

8. При определении размера убытков, причиненных арендаторам, учитываются:

1) убытки, которые арендаторы земельных участков несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, арендная плата, уплаченная по договору аренды за период после изъятия земельного участка;

2) стоимость права на заключение договора аренды земельного участка (в случае его заключения на торгах).

9. При определении размера убытков, причиненных собственникам, пользователям, владельцам и арендаторам земельных участков их временным занятием, учитываются:

1) убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода;

2) расходы, связанные с временным занятием земельных участков.

10. При определении размера убытков, причиненных указанным выше лицам в результате деятельности других лиц, повлекшей ухудшение качества земель, учитываются убытки, которые они несут в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенная выгода, а также затраты на проведение работ по восстановлению качества земель.

## **Статья 11. Общие положения о праве ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).**

1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

2. Публичный сервитут устанавливается в соответствии с земельным законодательством.

3. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Калининградской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

4. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

5. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть физические и юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

6. Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) производится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обременен) сервитутом. В случае, если данный собственник земельного участка уклоняется от осуществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

7. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия.

8. Бессрочный публичный сервитут прекращается в случае отсутствия интересов Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, в целях обеспечения которых он был установлен.

9. Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

10. Если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от администрации Черняховского городского поселения соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слушаний об установлении публичного сервитута.

11. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, землепользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением администрацией Черняховского городского поселения убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

12. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

## **Глава 4. Планировка территории.**

### **Статья 12. Общие положения о планировке территории**

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

- 1) проектов планировки как отдельных документов;
- 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- 3) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- 4) проектов межевания как отдельных документов;
- 5) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- 6) градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

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

2.1. Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

- 1) границы планировочных элементов территории (районов, микрорайонов, кварталов);
- 2) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- 3) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;
- 4) другие границы.

2.2. Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

- 1) границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- 2) линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- 3) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, областного и местного значения;
- 4) границ зон с особыми условиями использования территории;
- 5) других границ.

2.3. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления Черняховского городского поселения в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

- красные линии;

- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

- и другие.

4. Запрещается преобразование застроенных территорий и осуществление нового строительства без утвержденной документации по планировке территории после вступления в силу настоящих Правил.

5. Положения настоящей главы не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения и значения Калининградской области.

## **Статья 13. Подготовка документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории Черняховского городского поселения осуществляется на основании Генерального плана Черняховского городского поселения настоящих Правил, требований технических регламентов и градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров,

выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд, за исключением случая, указанного в части 8.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается администрацией Черняховского городского поселения. Документация по планировке территории утверждается Главой администрации Черняховского городского поселения.

4. Сроки подготовки документации по планировке определяются в решении о подготовке данной документации.

5. Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте Черняховского городского поселения в сети «Интернет».

6. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в администрацию Черняховского городского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Администрация по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

7. Администрация Черняховского городского поселения осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение тридцати дней с момента получения отделом архитектуры, имущественных и земельных отношений администрации Черняховского городского поселения разработанной документации по планировке. По результатам проверки Администрация направляет документацию по планировке Главе Черняховского городского поселения для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении ее на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

8. Публичные слушания проводятся в порядке, определенном статьей 6 настоящих Правил.

9. Администрация направляет Главе Черняховского городского поселения подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

10. Глава администрации Черняховского городского поселения, с учетом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке и устанавливает сроки ее реализации или об ее отклонении и направлении в Администрацию на доработку с учетом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

11. Утвержденная документация по планировке в течение семи дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте Черняховского городского поселения в сети «Интернет».

13. Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится Администрацией Черняховского городского поселения. Градостроительные планы земельных участков не выставляются на публичные слушания.

14. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного

плана земельного участка. Данное положение действует только в отношении земельных участков, сформированных в соответствии с настоящими Правилами.

15. В случае если застройщик обращается в администрацию Черняховского городского поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, отдел архитектуры, имущественных и земельных отношений администрации Черняховского городского поселения в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдается заявителю без взимания платы.

16. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

17. Градостроительные планы земельных участков, утвержденные до вступления в силу настоящих Правил, если строительство на таких земельных участках не начато, подлежат замене администрацией Черняховского городского поселения при совершении обладателями градостроительных планов юридически значимых действий с использованием градостроительных планов.

18. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Калининградской области, органы местного самоуправления Черняховского городского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

## **Глава 5. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. Разрешение на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

### **Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом Черняховского городского поселения и (или) нормативными правовыми актами Совета депутатов с учетом положений настоящей статьи.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу 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 Черняховского городского поселения.

4. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций Глава администрации Черняховского городского поселения 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. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Черняховское городское поселение» в сети «Интернет».

5. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила землепользования и застройки порядке после проведения 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 публичных слушаний.

5. 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.

6. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства определен статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### **Статья 15. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, вправе обратиться за разрешением на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 6 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу 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 Черняховского городского поселения.

6. Глава администрации Черняховского городского поселения в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

## **Глава 6. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

### **Статья 16. Проектная документация**

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных статьями 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Застройщик вправе направить проектную документацию на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации установлены статьями 47 – 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### **Статья 17. Разрешение на строительство**

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

2. Разрешение на строительство выдает администрация Черняховского городского поселения, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Калининградской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и областного значений, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Калининградской области или органом местного самоуправления Черняховского городского поселения в соответствии с их компетенцией.

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

5. Форма разрешения на строительство устанавливается Министерством регионального развития Российской Федерации.

6. Порядок выдачи разрешения на строительство определен статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил застройки, действуют в течение срока, на который они были выданы, за исключением случаев, когда продолжение строительства на их основе противоречит требованиям градостроительного регламента. В этом случае застройщик имеет право подать заявление об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в Комиссию.

8. Администрация Черняховского городского поселения имеет право изменить условия выданного до вступления в силу настоящих Правил разрешения на строительство в направлении приведения разрешения в соответствие с градостроительным регламентом.

9. Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, осуществляется в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации о государственной тайне.

10. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

#### **Статья 18. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. До 1 марта 2015 года не требуется получение разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию, а также представление данного разрешения для осуществления технического учета (инвентаризации) такого объекта, в том числе для оформления и выдачи технического паспорта такого объекта

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдает Администрация Черняховского городского поселения.

4. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Министерством регионального развития Российской Федерации.

5. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлен статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

#### **Статья 19. Строительный контроль и государственный строительный надзор**

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

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



## **Статья 20. Муниципальный земельный контроль**

1. Муниципальный земельный контроль – система мер, направленная на предотвращение, выявление и пресечение нарушений законодательства в области охраны землепользования, обеспечения соблюдения субъектами хозяйственной и иной деятельности требований, в том числе нормативов и нормативных документов, в области охраны землепользования.

2. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории Черняховского городского поселения.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

1) мониторинг за использованием юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Черняховского городского поселения;

2) предупреждение нарушений и соблюдение законодательства Российской Федерации, Калининградской области и правовых актов Черняховского городского поселения в сфере земельных правоотношений.

4. Муниципальный инспектор по использованию и охране земель (далее – муниципальный инспектор) является должностным лицом, на которого возложены обязанности по осуществлению муниципального земельного контроля на территории Черняховского городского поселения.

5. Муниципальные инспекторы, осуществляющие муниципальный земельный контроль обязаны:

1) соблюдать требования законодательства Российской Федерации, Калининградской области;

2) своевременно и качественно, в соответствии с действующим законодательством, выполнять возложенные на них обязанности;

3) предотвращать, выявлять и пресекать правонарушения в области земельного законодательства; проводить профилактическую работу по устранению обстоятельств, способствующих совершению правонарушений в области земельного законодательства.

6. К отношениям, возникающим при осуществлении муниципального земельного контроля на территории Черняховского городского поселения, применяются нормы федерального законодательства и законодательства Калининградской области.

## **Глава 7. Заключительные положения**

### **Статья 21. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Калининградской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства областного значения;

3) органами местного самоуправления Черняховского городского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Черняховского городского поселения;

4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их

правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

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

3. Глава Черняховского городского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила Глава Черняховского городского поселения определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в отдел архитектуры, имущественных и земельных отношений администрации Черняховского городского поселения.

4. Основаниями для рассмотрения Главой Черняховского городского поселения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

- 1) несоответствие Правил Генеральному плану Черняховского городского поселения, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

5. Глава Черняховского городского поселения, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абзаце 2 части 3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования Черняховского городского поселения в сети «Интернет».

6. Разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия.

7. Администрация Черняховского городского поселения в течение пяти дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Черняховского городского поселения, схемам территориального планирования Калининградской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки отдел архитектуры, имущественных и земельных отношений администрации Черняховского городского поселения направляет проект о внесении изменения в Правила застройки Главе Черняховского городского поселения или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава Черняховского городского поселения при получении проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передается в Комиссию.

Одновременно с принятием Главой Черняховского городского поселения решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определенном статьей 6 настоящих Правил.

11. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия, с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект Главе Черняховского городского поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава Черняховского городского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов Черняховского городского поселения или об отклонении проекта изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается Советом депутатов Черняховского городского поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Совет депутатов Черняховского городского поселения по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений Главе Черняховского городского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в установленном законом порядке.

16. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке.

17. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Калининградской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки Черняховского городского поселения в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Калининградской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила застройки.

## **Статья 22. Ответственность за нарушение настоящих Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а так же должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Калининградской области и муниципальными правовыми актами Черняховского городского поселения.

## **Раздел 2. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории**

### **Глава 8. Карта градостроительного зонирования**

#### **Статья 23. Карта градостроительного зонирования Черняховского городского поселения. Карта зон с особыми условиями использования территории Черняховского городского поселения**

1. Карта градостроительного зонирования выполнена на основании Генерального плана муниципального образования «Черняховское городское поселение» на всю территорию муниципального образования, отдельно выделена зона исторического центра. На Карте градостроительного зонирования показаны территориальные зоны.

2. На Карте зон с особыми условиями использования территории показаны следующие типы зон ограничения использования: водоохранные зоны, нормативные санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов, зона исторического центра, в которой указаны границы территорий объектов культурного наследия (федерального, регионального, местного значения).

3. В зоне исторического центра на использование земельных участков и объектов капитального строительства накладываются дополнительные ограничения.

#### **Статья 24. Порядок установления территориальных зон**

1. Границы территориальных зон устанавливаются 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 Черняховского городского поселения;

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации 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 Черняховского городского поселения;

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

2. Границы территориальных зон устанавливаются по:

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

– красным линиям;

– границам земельных участков;

– границам населенных пунктов в пределах муниципального образования;

– естественным границам природных объектов;

– иным границам.

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

## Статья 25. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

На карте градостроительного зонирования выделены следующие территориальные зоны:

Индекс зоны	Наименование зоны
1	2
	<b>Жилые зоны (Ж)</b>
Ж-1	Зона многоквартирной жилой застройки зданиями высокой этажности
Ж-2	Зона многоквартирной жилой застройки зданиями малой и средней этажности
Ж-3	Зона малоэтажных жилых домов блокированной застройки
Ж-4	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
	<b>Общественно-деловые зоны (Д)</b>
Д -1	Зона многофункциональной общественно-деловой застройки
Д- 2	Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты
Д -3	Зона специализированных лечебно-профилактических учреждений
Д- 4	Зона учреждений высшего, среднего и начального профессионального образования
ЖД-1	Зона жилой и общественно-деловой застройки
ИЦ	<b>Зона исторического центра (ИЦ)</b>
	<b>Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (П)</b>
П-1	Зона предприятий II и III класса опасности
П-2	Зона предприятий IV и V класса опасности
П-3	Зона объектов железнодорожного транспорта
П-4	Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур
П-5	Производственно-деловая зона
	<b>Рекреационные зоны (Р)</b>
Р-1	Зона городских лесов и лесопарков, лугопарков
Р-2	Зона зеленых насаждений общего пользования (парки, бульвары, скверы)
Р-3	Зона спортивных сооружений
Р-4	Зона объектов отдыха и туризма
	<b>Зоны сельскохозяйственного использования (С)</b>
С-1	Зона садовых и дачных земельных участков
С-2	Зона огородных земельных участков
С-3	Зона сельскохозяйственных угодий
В	<b>Зона размещения военных объектов (В)</b>
	<b>Зоны специального назначения (К)</b>
К-1	Зона кладбищ
К-2	Довоенные захоронения
К-2	Зона озеленения специального назначения

## **Раздел 3. Градостроительные регламенты**

### **Глава 9. Градостроительные регламенты и порядок их применения**

#### **Статья 26. 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 Черняховского городского поселения;

4) видов территориальных зон;

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

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

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 Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Применительно к землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

7. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Калининградской области или уполномоченными органами местного самоуправления муниципального образования Черняховского городского поселения в соответствии с федеральными законами.

8. 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.

9. Реконструкция указанных в части 8 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.

10. В случае, если использование указанных в части 8 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 капитального строительства.

11. Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в г. Черняховске как историческом поселении, должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов.

В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, а также иных объектов, представляющих собой историко-культурную ценность или имеющих природоохранное, рекреационное или оздоровительное значение, в г.Черняховске градостроительная деятельность подлежит особому регулированию в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Калининградской области от 17.12.2003 г. № 344 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Калининградской области».

12. Все исторически ценные градоформирующие объекты: планировка, застройка, композиция, природный ландшафт, археологический слой, соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), объемно-пространственная структура, фрагментарное и рунированное градостроительное наследие, форма и облик зданий и сооружений, объединенных масштабом, объемом, структурой, стилем, материалами, цветом и декоративными элементами, соотношение с природным и созданным человеком окружением, различные функции исторического поселения, приобретенные им в процессе развития, а также другие ценные объекты подлежат государственной охране.

## **Статья 27. 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 установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также ограничения на использование объектов недвижимости.

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 муниципального образования «Черняховское городское поселение», государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований при условии соблюдения требований технических регламентов и с учетом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

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.

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 14 настоящих Правил застройки.

## **Статья 28. Градостроительные регламенты. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для различных территориальных зон представлены в статьях 31-37 настоящих Правил.

2. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более основных и условно разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка.

3. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены:

– в жилых зонах при отсутствии негативного воздействия на участки, используемые для жилья, детских и образовательных учреждений;

– в общественно-деловых, производственных зонах, зонах инженерной и транспортной инфраструктур могут быть допущены к применению на основе оценки их влияния на функциональную организацию в районе зонирования и при минимальном негативном воздействии на виды использования, определяющие профиль специализированной зоны;

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



5. Размещение учреждений торговли в производственных зонах, зоне транспортной и инженерной инфраструктур должно соответствовать требованиям, предъявляемым санитарными нормами и правилами по видам реализуемой продукции.

6. Любые виды разрешенного использования в рекреационных зонах могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах района зонирования или в границах населенного пункта.

## **Статья 29. Градостроительные регламенты. Вспомогательные виды разрешенного использования**

1. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства разрешены на территории земельных участков при основных и условно разрешенных видах использования земельных участков.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные на территории всех земельных участков:

- благоустройство и озеленение территории;
- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенных, условно разрешенных и вспомогательных видов использования для отдельных земельных участках (электро-, водо-, газоснабжения, канализация, телефонизация и т.д.) считаются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям охраны окружающей среды, что подтверждается при согласовании проектной документации.

- автомобильные проезды, подъезды, обслуживающие соответствующий участок;
- гаражи (подземные и многоярусные), гаражи отдельно стоящие боксового типа принадлежащие инвалидам (предусматриваются в радиусе пешеходной доступности не более 200 м от входов в жилые дома);

- гостевые автостоянки;
- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома);
- хозяйственные площадки для мусоросборников;
- иные вспомогательные объекты, предусмотренные действующими нормативами для зданий и сооружений соответствующего функционального назначения.

3. Для земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования, представленными зданиями, суммарная общая площадь вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади основных и условно разрешенных видов использования.

4. Для земельных участков с основными и условно разрешенными видами использования, представленными площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки и пр.), территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка.

5. Специальные согласования требуются при выделении под вспомогательные виды использования земельных участков:

- специальных парков типа зоопарков, ботанических садов;
- жилищно-эксплуатационных служб с ремонтными мастерскими и гаражами;
- объектов ритуального назначения;
- автовокзалов, железнодорожных вокзалов и станций;
- испытательных полигонов, воинских частей, объектов уголовно-исполнительной системы.

6. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для различных территориальных зон представлены в статьях 31-37 настоящих Правил.

### **Статья 30. Общие положения в отношении градостроительных регламентов**

1. Градостроительные регламенты, изложенные в настоящих Правилах, действуют в пределах всей территории муниципального образования.

2. Во всех видах территориальных зон, отраженных на Карте градостроительного зонирования (статья 25) строительные изменения осуществляются с учетом требований действующих законодательных и нормативных документов, технических регламентов.

3. Учитывая исторические архитектурные традиции городского поселения, для всех территориальных зон разрешается применение жилых, обслуживающих и производственных зданий с эксплуатируемыми мансардными этажами.

4. Размеры приусадебных (придомовых) и приквартирных участков принимаются в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*, Приложение 3.

5. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*, Приложение 7 «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков».

6. Применение зданий всех типов выше 9 этажей во всех территориальных зонах требует специального согласования, как условно разрешенный вид использования.

7. Для формирования выразительного архитектурного облика застройки разрешается применение доминантных объектов (зданий повышенной этажности по отношению к фоновой застройке зоны). Доминанты могут располагаться:

- по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей; в угловых частях квартала; в центральной части линии застройки квартала (кроме исторического центра);
- в глубине квартала – только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки.

Применение доминантных объектов во всех территориальных зонах требует специального согласования, как условно разрешенный вид использования.

8. Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененной территории, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

9. Расчет потребности в автостоянках осуществляется на основе СНиП 2.07.01-89\*.

Площади машино-мест для временного хранения индивидуального автотранспорта на открытых стоянках определяются 25 кв.м (с учетом проездов), при примыкании участков стоянки к проезжей части улиц и проездов при продольном расположении автомобилей – 18,0 кв.м на автомобиль.

Предельная (минимальная/максимальная) площадь образуемого земельного участка для размещения индивидуального (боксового) гаража: минимальная 20 кв.м; максимальная – 30 кв.м

10. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части процента застройки земельного участка определяются в настоящей таблице:

<b>Индекс зоны</b>	<b>Наименование зоны</b>	<b>Процент застройки земельного участка, в %</b>
Ж-1	Зона многоквартирной жилой застройки зданиями высокой этажности (5-9 этажей)	Не более 40
Ж-2	Зона многоквартирной жилой застройки зданиями малой и средней этажности	Не более 50
Ж-3	Зона малоэтажных жилых домов блокированной застройки	Не более 40
Ж-4	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Не более 40
ЖД1	Зона жилой и общественно-деловой застройки	Не более 60
Д-1	Зона многофункциональной общественно-деловой застройки	Не более 70
С-1	Зона садовых и дачных участков	Не более 20

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части процента застройки земельных участков для прочих территориальных зон устанавливаются заданиями на проектирование и градостроительными планами.

Удельные показатели земельной доли, приходящиеся на 1 кв. м. общей площади жилых помещений, определяются в настоящей таблице:

Показатели	Этажность							
	2	3	4	5	6	7	8	9
Удельные показатели земельной доли, приходящиеся на 1 кв. м общей площади жилых помещений	2,39	1,24	0,98	0,88	0,78	0,7	0,64	0,57

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

12. Минимальный отступ зданий от красных линий – 5 м для всех территориальных зон (кроме зоны С-1).

13. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, приведенными в п. 9.19 СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений; нормами освещенности, приведенными в СНиП II-4-79, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в обязательном Приложении 1 к СНиП 2.07.01-89\*.

14. В соответствии с законодательством Российской Федерации, градостроительная деятельность в МО «Черняховское городское поселение» должна вестись с учетом создания условий для беспрепятственного доступа инвалидов к объектам социальной и транспортной инфраструктуры, средствам связи и информации. Основным принципом формирования безопасной и удобной для инвалидов городской среды является создание условий для обеспечения беспрепятственной доступности объектов обслуживания в зонах застройки различного функционального назначения, зонах рекреации, а также в местах

пользования транспортными коммуникациями, сооружениями, устройствами, пешеходными путями.

Рекомендуется проектирование на основе следующих нормативных документов:

- СНиП 35-01-2001 "Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения";
- СП 31-102-99 "Требования доступности общественных зданий и сооружений для инвалидов и других маломобильных посетителей";
- СП 35-101-2001 "Проектирование зданий и сооружений с учетом доступности для маломобильных групп населения. Общие положения";
- РДС 35-201-99 "Порядок реализации требований доступности для инвалидов к объектам социальной инфраструктуры", иные нормативные документы.

15. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, не приведенные в настоящих Правилах, определяются в соответствии со СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта – количество работающих, посетителей и др.

16. Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки.

## **Статья 31. Градостроительные регламенты. Жилые зоны (Ж)**

Жилые зоны предназначены в качестве основной функции для постоянного проживания населения и с этой целью подлежат застройке жилыми домами высокой этажности, многоквартирными жилыми домами средней и малой этажности, малоэтажными блокированными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами.

В жилых зонах допускается в качестве вспомогательной функции размещение отдельно стоящих, встроено-пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в основном, данного жилого образования, культовых зданий, автостоянок, промышленных и коммунально-складских объектов, для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.

В пределах жилых зон предусматриваются территории общественных центров обслуживания населения.

### **Ж-1. Зона многоквартирной жилой застройки зданиями высокой этажности**

Зона предназначена для застройки многоквартирными многоэтажными (5-9этажей) жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Многоквартирные жилые дома 5-9 этажей
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Многофункциональные обслуживающие, административные и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями
- Школы общеобразовательные
- Детские дошкольные учреждения

- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Аптеки
- Гостиницы
- Магазины
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения клубного типа по месту жительства
- Библиотеки по месту жительства
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Учреждения социальной защиты
- Отделения, участковые пункты милиции
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Информационные туристические центры
- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
- Офисы
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации

районного и локального уровня

- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Многоуровневые парковки
- Скверы, сады, бульвары

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
  - Подземные
  - Полуподземные
  - Многоуровневые
  - Встроенные или встроенно-пристроенные
  - Боксового типа для инвалидов
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Гостевые

- Подземные или полуподземные
- Многоуровневые
- Садово-дачное хозяйство
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей
- Многоквартирные жилые дома 2-5 этажей
- Школы-интернаты
- Конфессиональные объекты
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Временные торговые объекты

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

1	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
3	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
4	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
5	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
6	Максимальная высота здания	м	30

**Ж-2. Зона застройки многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности**

Зона предназначена для застройки многоквартирными жилыми домами средней этажности (2-4 этажа), допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения локального и микрорайонного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**Основные виды разрешенного использования**

- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа с придомовыми участками
- Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками и дворовыми постройками
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Детские дошкольные учреждения
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Аптеки
- Гостиницы
- Магазины (торговой площадью не более 350 кв. м)
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения клубного типа по месту жительства
- Библиотеки по месту жительства
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Информационные туристические центры
- Учреждения социальной защиты
- Отделения, участковые пункты милиции
- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
- Объекты бытового обслуживания

- Предприятия общественного питания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Скверы, сады, бульвары

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
  - Подземные
  - Полуподземные
  - Многоуровневые (до 4 этажей)
  - Встроенные или встроенно-пристроенные
  - Боксового типа для инвалидов
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей:
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
  - Гостевые
  - Подземные или полуподземные
  - Многоуровневые (до 4 этажей)
- Садово-дачное хозяйство
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Многоквартирные жилые дома 5-8 этажей
- Офисы
- Школы-интернаты
- Конфессиональные объекты
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Временные торговые объекты

#### **Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости<sup>1</sup>**

1	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
3	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
6	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	15 + n
7	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
8	Максимальная высота здания	м	14
9	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
10	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и	м	8

<sup>1</sup> Для индивидуальных жилых домов и отдельно стоящих жилых домов коттеджного типа применяются параметры, установленные для зоны Ж-4.

	зданиями III степени огнестойкости		
11	Площадь приквартирного участка в застройке многоквартирных 2-4 этажных домов (в том числе только для квартир первых этажей) без площади застройки	м <sup>2</sup>	60-100

### **Ж- 3. Зона малоэтажных жилых домов блокированной застройки**

Зона предназначена для застройки малоэтажными (1-3 этажа) блокированными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно локального значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа с придомовыми участками
- Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками и дворовыми постройками
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Детские дошкольные учреждения
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Аптеки
- Гостиницы
- Магазины (торговой площадью не более 350 кв. м)
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения клубного типа по месту жительства
- Библиотеки по месту жительства
- Учреждения культуры и искусства
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Информационные туристические центры
- Учреждения социальной защиты
- Отделения, участковые пункты милиции
- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Скверы, сады, бульвары

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
- Подземные
- Полуподземные
- Многоуровневые (до 4 этажей)
- Встроенные или встроенно-пристроенные



- Боксового типа для инвалидов
  - Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей:
  - Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Гостевые
- Подземные или полуподземные
- Многоуровневые (до 4 этажей)
- Садово-дачное хозяйство
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

#### Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома 5-8 этажей
- Офисы
- Школы-интернаты
- Конфессиональные объекты
- Временные торговые объекты

#### Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
3	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4 этажа	м	20
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
6	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	15 + n
7	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
8	Максимальная высота здания	м	11
9	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
10	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
11	Площадь приквартирного участка в застройке блокированного типа без площади застройки	м <sup>2</sup>	80-100

#### Ж-4. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

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

#### Основные виды разрешенного использования

- Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными

участками и дворовыми постройками

- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа 1-3 этажа с придомовыми участками
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
  - Детские дошкольные учреждения
  - Школы общеобразовательные
  - Многопрофильные учреждения дополнительного образования
  - Амбулаторно-поликлинические учреждения
  - Аптеки
  - Пункты оказания первой медицинской помощи
  - Отделения, участковые пункты милиции
  - Магазины (торговой площадью не более 350 кв. м)

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
- Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
- Гостевые автостоянки
- Садово-дачное хозяйство
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня
  - Офисы
  - Учреждения социальной защиты
  - Гостиницы
  - Физкультурно-оздоровительные сооружения
  - Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
  - Конфессиональные объекты
  - Объекты бытового обслуживания
  - Предприятия общественного питания
  - Временные торговые объекты
  - Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

#### **Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

1.	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии улиц	м	5
2.	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проездов	м	3
3.	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до границы соседнего участка	м	3
4.	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	1
5.	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6

6.	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: - основного строения - хозяйственных и прочих строений - открытой стоянки - отдельно стоящего гаража	м	3 1 1 1
7.	Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», прил. 1; Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).		
8.	Минимальная площадь земельного участка, вновь образуемого для индивидуального жилого дома (включая площадь застройки)	м <sup>2</sup>	400
9.	Максимальная площадь земельного участка, вновь образуемого для индивидуального жилого дома (включая площадь застройки)	м <sup>2</sup>	Не более 1600

Зона Ж 4 в зависимости от величины площади вновь образуемого земельного участка для индивидуального жилого дома разбита на подзоны:

Ж 4-1 (центральная часть г.Черняховска - Калининградское шоссе, пер. Дачный, южный район – ул. Чкалова, Чапаева) - 0,04 - 0,08 га

Ж 4-2 (Маевка, Кировский) – 0,1 га

Ж 4-3 (Новая Деревня, пос.Тимофеевка) - 0,12 га

Ж 4-4 (пос. Петрозаводское) – 0,16 га

Для всех основных строений количество надземных этажей - 3 включая мансардный этаж.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м, исключая шпили, флагштоки.

Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

## **Статья 32. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны (Д)**

Общественно-деловые зоны предназначены для преимущественного размещения объектов здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждений среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских, административных учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта, иных зданий и сооружений общегородского и регионального значения.

### **Д-1. Зона многофункциональной общественно-деловой застройки**

Зона размещения крупных объектов управления, бизнеса, кредитно-финансовой и деловой сферы, торговли, культуры и досуга, связанные с массовым посещением.

Зона выделена для создания правовых условий строительства разнообразных обслуживающих и деловых объектов городского, районного и местного значения.

**Основные виды разрешенного использования**

- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
  - Офисы
  - Представительства
  - Административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации районного значения
  - Кредитно-финансовые учреждения
  - Судебные и юридические органы
  - Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны
  - Гостиницы
  - Информационные туристические центры
  - Физкультурно-оздоровительные сооружения
  - Плавательные бассейны городского значения
  - Спортивные залы городского значения
  - Учреждения культуры и искусства городского значения
  - Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
  - Конфессиональные объекты
  - Мемориальные комплексы, памятные объекты
  - Учреждения социальной защиты
  - Музеи, выставочные залы, галереи
  - Магазины
  - Крупные торговые комплексы
  - Торгово-выставочные комплексы
  - Предприятия общественного питания
  - Объекты бытового обслуживания
  - Центральные предприятия связи
  - Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
  - Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты
- районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
  - Пожарные части
  - Ветлечебницы без содержания животных
  - Амбулаторно-поликлинические учреждения
  - Аптеки
  - Пункты оказания первой медицинской помощи
  - Многопрофильные учреждения дополнительного образования
  - Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Гостевые
- Открытые
- Подземные и полуподземные
- Многоуровневые
- В комплексе со зданиями
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей

- Подземные
- Полуподземные
- Многоуровневые
- Встроенные или встроенно-пристроенные

**Условно разрешенные виды использования**

- Многоквартирные жилые дома 5-9 этажей
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
- Многофункциональные общественно-жилые здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями)
  - Стационары
  - Временные торговые объекты
  - Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
- Подземные
- Полуподземные
- Многоуровневые
- Встроенные или встроенно-пристроенные
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Предприятия автосервиса

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

Предельная этажность объектов обслуживания в историческом центре – 5 этажей; вне исторического центра – до 9 этажей.

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

- СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения».

1	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
3	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
4	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
5	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8

**Д – 2. Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты**

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

**Основные виды разрешенного использования**

- Стационары
- Стационары специального назначения
- Амбулаторно-поликлинические учреждения

- Станции скорой помощи
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Учреждения социальной защиты
- Конфессиональные объекты

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Открытые
- Подземные и полуподземные
- Многоуровневые

**Условно разрешенные виды использования**

- Специальные учреждения социальной защиты

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

Предельная этажность объектов обслуживания в историческом центре Черняховска – до 5 этажей; вне исторического центра – до 9 этажей.

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

- СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения».

**Д – 3. Зона специализированных лечебно-профилактических учреждений**

Зона предназначена для размещения специализированных лечебно-профилактических учреждений здравоохранения.

**Основные виды разрешенного использования**

- Стационары специального назначения
- Станции скорой помощи
- Аптеки
- Конфессиональные объекты

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

**Условно разрешенные виды использования**

- Специальные учреждения социальной защиты

**Д-4. Зона учреждений высшего, среднего и начального профессионального образования.**

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

**Основные виды разрешенного использования**

- Высшие учебные заведения
- Учреждения среднего специального и начального профессионального образования

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Общежития, связанные с производством и образованием
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Лектории
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Предприятия общественного питания
- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения

**Условно разрешенные виды использования**

- Организации, учреждения, управления
- Школы-интернаты
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Временные торговые объекты
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Открытые
- Подземные и полуподземные
- Многоуровневые

**Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

Предельная этажность объектов обслуживания в историческом центре - 5 этажей; вне исторических районов – до 9 этажей.

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

- СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 7;
- СНиП 2.08-02-89\* «Общественные здания и сооружения».

**ЖД – 1. Зона жилой и общественно-деловой застройки .**

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

Объектами обслуживания должно быть занято не более 50% площади зоны.

**Основные виды разрешенного использования**

- Многоквартирные жилые дома 5-9 этажей
- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Многофункциональные административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями

- Организации, учреждения, управления
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Станции скорой помощи
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Гостиницы
- Информационные туристические центры
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Учреждения социальной защиты
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Плавательные бассейны
- Спортивные залы
- Учреждения культуры и искусства
- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
- Торгово-выставочные комплексы
- Крупные торговые комплексы
- Объекты бытового обслуживания
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Предприятия общественного питания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Многоуровневые парковки
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
- Подземные
- Полуподземные
- Многоуровневые
- Встроенные или встроенно-пристроенные
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Гостевые
- Подземные или полуподземные
- Многоуровневые
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Многоквартирные жилые дома выше 9 этажей
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками



- Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Рынки
- Временные торговые объекты
- Предприятия автосервиса без санитарно-защитной зоны
- Ветлечебницы без содержания животных

### Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
2	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
3	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
4	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I и II степени огнестойкости	м	6
5	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
6	Предельная высота зданий	м	40

Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, приведенными в п. 9.19 СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений; нормами освещенности, приведенными в СНиП II-4-79, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в обязательном Приложении 1 к СНиП 2.07.01-89\*.

## Статья 33. Градостроительные регламенты. Зона исторического центра

### ИЦ. Зона исторического центра

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения исторической среды, регенерации исторической застройки и реконструкции территории, где сочетаются обслуживающие и жилые функции (зоны Ж1, Ж2, Д1, ЖД1, П2)

1. Город Черняховск является историческим поселением Российской Федерации.

В городе Черняховске государственной охране подлежат все исторически ценные градоформирующие объекты: планировка, застройка, композиция, природный ландшафт, археологический слой, соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), объемно - пространственная структура, фрагментарное и руинированное градостроительное наследие, форма и облик зданий и сооружений, объединенных масштабом, объемом, структурой, стилем, материалами, цветом и декоративными элементами, соотношение с природным и созданным человеком окружением, различные функции исторического поселения, приобретенные им в процессе развития, а также другие ценные объекты.

Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в г. Черняховске должна осуществляться при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов.

Особое регулирование градостроительной деятельности в г.Черняховске осуществляется посредством проведения под контролем соответствующих органов

охраны объектов культурного наследия и органов исполнительной власти в области регулирования градостроительной деятельности комплекса мероприятий по охране объектов культурного наследия и включают в себя:

- составление на основе историко - архитектурных, историко - градостроительных, архивных и археологических исследований историко - культурного опорного плана в границах исторического поселения с обозначением всех градостроительных элементов и сооружений на земельных участках, представляющих собой историко - культурную ценность, как сохранившихся, так и утраченных, характеризующих этапы развития данного поселения;

- разработку градостроительных регламентов, касающихся размеров и пропорций зданий и сооружений, использования отдельных строительных материалов, цветового решения, запрета или ограничения размещения автостоянок, рекламы и вывесок, других ограничений, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия и всех исторически ценных градоформирующих объектов данного поселения.

2. Градостроительная документация разрабатываемая для г.Черняховска как исторического поселения и градостроительные регламенты, устанавливаемые в пределах территорий объектов культурного наследия и их зон охраны, включаемые в правила землепользования и застройки муниципального образования, подлежат обязательному согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном постановлением Правительства Российской Федерации от 16.01.2010 г. № 2, если иное не определено соглашением о передаче полномочий между федеральным органом охраны объектов культурного наследия и органом исполнительной власти Калининградской области, уполномоченным в области охраны объектов культурного наследия, в порядке, установленном законом Калининградской области.

Данные, содержащиеся в историко-культурных опорных планах, сведения о границах территорий объектов культурного наследия как объектов градостроительной деятельности особого регулирования, границах зон охраны объектов культурного наследия подлежат внесению в государственный кадастр недвижимости.

## **Статья 34. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (II)**

Зона выделяется для размещения производственно-коммунальных и иных объектов, крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требованиям специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов и в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

### **Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости для зон П-1; П-2; П-4; П-5**

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

2. Предельная этажность основных и вспомогательных строений – до 5 этажей.

3. Высотные параметры основных и специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

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

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

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

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

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

до 300 м ..... 60%

св. 300 до 1000 м ..... 50%

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

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

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

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

- СНиП II-89-80\* «Генеральные планы промышленных предприятий»;

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

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

- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

## **II – 1. Зона предприятий II и III класса опасности**

Зона размещения промышленных, коммунальных, складских объектов не выше II класса по санитарной классификации (СЗЗ – 500 – 300 м), а также обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.

### **Основные виды разрешенного использования**

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

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

■ Объекты складского назначения II-III классов санитарной классификации

■ Объекты складского назначения IV-V классов санитарной классификации

■ Оптовые базы и склады

■ Сооружения для хранения транспортных средств

■ Предприятия автосервиса

### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

■ Многофункциональные деловые и обслуживающие здания

- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Магазины
- Временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания
- Пожарные части
- Ветлечебницы

**Условно разрешенные виды использования**

- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Конфессиональные объекты
- Рынки промышленных товаров
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отделения, участковые пункты милиции

Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.

**II – 2. Зона предприятий IV и V класса опасности**

Зона размещения промышленных, коммунальных, складских объектов не выше IV класса по санитарной классификации (СЗЗ – 100-50 м), а также обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной инфраструктур. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне допускается при соблюдении нормативных санитарных требований.

**Основные виды разрешенного использования**

- Промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов санитарной классификации;
- Объекты складского назначения IV-V классов санитарной классификации
- Оптовые базы и склады
- Сооружения для хранения транспортных средств
- Предприятия автосервиса

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Конфессиональные объекты
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки промышленных товаров
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Магазины
- Временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Ветлечебницы

**Условно разрешенные виды использования**

- Общежития, связанные с производством и образованием
- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения
- Офисы и представительства
- Судебные и юридические органы
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Кредитно-финансовые учреждения

Предельная высота основных зданий определяется технологическими требованиями.

Для исторического центра предельная высота основных зданий – 12 м.

**II – 3. Зона объектов железнодорожного транспорта**

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

**Основные виды разрешенного использования**

- Сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта
- Магазины
- Предприятия общественного питания

**Условно разрешенные виды использования**

- Временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требованиям специальных нормативных документов и технических регламентов.

**II-4. Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур**

Зона размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур преимущественного общегородского значения. Режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требованиям специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

**Основные виды разрешенного использования**

- Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.)

- Объекты и предприятия связи
- Объекты пожарной охраны
- Объекты санитарной очистки территории
- Сооружения для хранения транспортных средств
- Гаражи грузовых автомобилей
- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения
- Гаражи легковых автомобилей такси и проката
- грузовых автомобилей
- Автобусные парки
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
- Подземные
- Полуподземные
- Многоуровневые
- Встроенные или встроенно-пристроенные
- Боксового типа
- Боксового типа для инвалидов
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Гостевые
- Открытые
- Подземные и полуподземные
- Многоуровневые
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов
- Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей
- Предприятия автосервиса
- АЗС
- Авторемонтные и автосервисные предприятия
- Мойки

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения
- Офисы и представительства
- Судебные и юридические органы
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Кредитно-финансовые учреждения
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Конфессиональные объекты
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки промышленных товаров
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Магазины
- временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания

- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Ветлечебницы

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Общежития, связанные с производством и образованием
- Гостиницы

#### **Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков**

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.

2. Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 5 этажей.

3. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

4. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- СНиП 2.08-02-89\* «Общественные здания и сооружения».

### **II – 5. Производственно-деловая зона**

Зона с СЗЗ-50м выделена для поэтапного вывода производственных и коммунальных объектов с целью развития общественно-деловых и иных обслуживающих функций, за исключением жилых.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Научно-производственные центры,
- Технопарки;
- НИИ с опытным экологически безопасным производством;
- Производственные предприятия V класса опасности с экологически чистыми технологиями производства (с санитарно-защитной зоной не более 50 метров);
- Логистические центры;
- Торгово-выставочные комплексы;
- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Офисы и представительства
- Судебные и юридические органы
- Кредитно-финансовые учреждения
- Многофункциональные торгово-развлекательные комплексы
- Объекты складского назначения различного профиля;
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

- Объекты бытового обслуживания;
- Предприятия общественного питания;
- Отделения связи
- Информационные центры
- Сооружения для хранения транспортных средств;
- Предприятия автосервиса
- Автосалоны.

**Условно разрешенные виды использования:**

- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия;
- Заведения среднего специального образования;
- Конфессиональные объекты
- Рынки промышленных товаров;
- Станции скорой помощи;
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Ветлечебницы без содержания животных

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Гостиницы, дома приема гостей;
- Общежития, связанные с производством и образованием
- Объекты инженерной инфраструктуры;

**Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков**

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов производственной, транспортной и инженерной инфраструктур, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.
2. Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 5 этажей.
3. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.
4. Озеленение санитарно-защитной зоны не менее 60% площади.
5. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:
  - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
  - СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
  - СНиП 2.08-02-89\* «Общественные здания и сооружения».

**Статья 35. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны (Р)**

1. Применительно к рекреационным зонам - объектам исторического озеленения г. Черняховска (зоны охраняемого природного ландшафта - памятники ландшафтной архитектуры, исторические парковые комплексы, скверы, сады, лесопарки, исторические кладбища и др.) регламенты должны устанавливаться в соответствии с Проектом зон охраны объектов культурного наследия города Черняховска и статьями 16-18 настоящих Правил.
2. Суммарная площадь озелененных территорий общего пользования для города в целом должна составлять:
  - Общегородские - 10 м<sup>2</sup>/чел.
  - Жилых районов - 6 м<sup>2</sup>/чел.



3. В структуре озелененных территорий города крупные парки и лесопарки шириной 0,5 км и более должны составлять не менее 10 %.

#### **Р -1. Зона городских лесов и лесопарков, лугопарков**

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Градостроительные регламенты, представленные ниже, могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования – скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Лесопарки, лугопарки
- Пляжи
- Луна-парки, аттракционы
- Зоопарки
- Ботанические сады
- Оранжереи, зимние сады
- Тематические парки
- Исторические и археологические парки
- Спортивные парки
- Познавательные парки
- Парки аттракционов
- Прочие тематические парки
- Спортивно-оздоровительные сооружения в рекреационных зонах
- Музеи (общей площадью не более 1000 м)
- Выставочные залы, галереи (общей площадью не более 1000 м)
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Предприятия общественного питания (не более 100 посадочных мест)
- Информационные туристические центры
- Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря
- Водные спасательные станции
- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Объекты обслуживания пляжей
- Места для пикников, костров
- Детские площадки
- Площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак
- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Гостевые автостоянки
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов

**Условно разрешенные виды использования**

- Учреждения здравоохранения
- Учреждения социальной защиты
- Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма
- Конфессиональные объекты
- Временные торговые объекты
- Сезонные обслуживающие объекты
- Предприятия автосервиса

**Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков**

Площадь лесопарков - 300-500 га

Общая площадь территории на одного посетителя 500-1000 кв. м

Площадь древесно-кустарниковых насаждений и открытых луговых пространств должны составлять не менее 90 % общей площади лесопарка.

Площадь обслуживающих сооружений и хозяйственных построек должна составлять не более 2% общей площади лесопарка.

При плотности посещения 30-50 чел\га дорожки и площадки должны занимать не менее 6% общей площади (в радиусе 0,3-0,5 км от остановок пассажирского транспорта).

**Р-2. Зона зеленых насаждений общего пользования (парки, бульвары, скверы)**

Зона предназначена для организации зеленых насаждений общего пользования - скверов, садов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования – городских парков, скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

**Основные виды разрешенного использования**

- Скверы, сады, бульвары
- Детские площадки
- Площадки для отдыха
- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
- Гостевые автостоянки

**Условно разрешенные виды использования**

- Спортивные площадки
- Некапитальные строения предприятий общественного питания
- Сезонные обслуживающие объекты

#### **Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков**

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

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

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

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

### **Р -3. Зона спортивных сооружений**

Зона предназначена для размещения спортивных сооружений общегородского значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Спортивно-зрелищные сооружения
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Специальные спортивно-развлекательные сооружения

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Гостевые автостоянки
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Учреждения культуры и искусства локального и районного значения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Объекты бытового обслуживания
- Отделения, участковые пункты милиции
- Предприятия общественного питания
- Организации, учреждения, управления
- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Торгово-выставочные комплексы
- Крупные торговые комплексы
- Временные торговые объекты
- Информационные туристические центры

#### **Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков**

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

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

- СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения»;
- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

#### **Р-4. Зона объектов отдыха и туризма**

Зона предназначена для размещения объектов отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

##### **Основные виды разрешенного использования**

- Учреждения отдыха и туризма
- Туристские базы
- Мотели
- Кемпинги
- Гостиницы
- Дома отдыха, пансионаты
- Базы отдыха предприятий, организаций
- Информационные туристические центры
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Спортивно-оздоровительные сооружения в рекреационных зонах
- Лодочные станции
- Гольф-клуб
- Лыжные спортивные базы
- Водно-спортивные базы
- Базы проката спортивно-рекреационного инвентаря
- Информационные туристические центры
- Летние и круглогодичные театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры, видеосалоны
- Библиотеки
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
- Предприятия общественного питания
- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
- Элементы благоустройства, малые архитектурные формы

##### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Гостевые автостоянки
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов

##### **Условно разрешенные виды использования**

- Жилые дома для обслуживающего персонала
- Атракционы
- Магазины
- Торговые павильоны
- Торговые киоски
- Лоточная торговля
- Сезонные обслуживающие объекты
- Банно-оздоровительные комплексы

- Приемные пункты прачечных и химчисток
- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

### **Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков**

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

- СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение 1, Приложение 7;
- СНиП 2.08.02-89\* «Общественные здания и сооружения»;
- другие действующие нормативные документы и технические регламенты.

## **Статья 36. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования (С)**

### **С -1. Зона садовых и дачных земельных участков**

Цель выделения: развитие существующих территорий садоводств и дач для кратковременного отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур с правом возведения капитального жилого строения и хозяйственных построек.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Садово-дачное хозяйство
- Садовые и дачные дома, включая мансардный этаж и цоколь
- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отделения, участковые пункты милиции
- Аптеки
- Сезонные обслуживающие объекты

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Инженерно-технические сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.)
- Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
- Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Водозаборные скважины;
- Общие резервуары для хранения воды;
- Площадки для сбора мусора;
- Лесозащитные полосы
- Площадки для выгула собак

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Временные торговые объекты

### **Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

1	Минимальное расстояние от строения до красной линии улиц	м	3
2	Минимальное расстояние от строения до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от строения до соседнего участка	м	3

4	Минимальное расстояние от других построек	м	1
5	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.)	м	6
6	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами	м	8
7	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов	м	15
8	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов.	м	10
10	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами и домами и строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов.	м	10
11	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: - основного строения - хозяйственных и прочих строений - открытой стоянки - отдельно стоящего гаража		3 1 1 1
12	Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* (прил. 1). Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).		
13	Площадь земельного участка для садовых и дачных домов: - минимальная - максимальная	м <sup>2</sup> м <sup>2</sup>	600 1200

Для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием мансардного этажа.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м.

Вспомогательные строения размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы

## **С – 2. Зона огородных земельных участков**

Цель выделения: развитие существующих территорий огородничеств, предназначенных для выращивания сельскохозяйственных культур, с правом возведения некапитального жилого строения и хозяйственных построек.

### **Основные виды разрешенного использования**

- Земельные участки для выращивания сельскохозяйственных культур;
- Некапитальные жилые строения
- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
- Сезонные обслуживающие объекты.

### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Водозаборные скважины;
- Общественные резервуары для хранения воды;
- Площадки для сбора мусора;
- Лесозащитные полосы
- внутрихозяйственные дороги;

### **Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости**

1	Минимальное расстояние от строения до красной линии улиц	м	3
2	Минимальное расстояние от строения до красной линии проездов	м	3
3	Минимальное расстояние от строения до соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от других построек	м	1
5	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.)	м	6
6	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами	м	8
7	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: - основного строения - хозяйственных и прочих строений - открытой стоянки		3 1 1
8	Площадь земельного участка для садовых и дачных домов: - минимальная - максимальная	м <sup>2</sup> м <sup>2</sup>	300 1500

## **С – 3. Зона сельскохозяйственных угодий**

Цель выделения: сохранение и развитие сельскохозяйственных угодий, питомников и теплиц и обеспечивающих их инфраструктур, предотвращение их занятия другими видами деятельности, ведение личного подсобного хозяйства до изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом муниципального образования «Черняховское городское поселение».

### **Основные виды разрешенного использования**

- сельскохозяйственные угодья (пашни, сенокосы, луга, пастбища, сады, огороды);

- объекты сельскохозяйственного производства;
- тепличные и парниковые хозяйства;
- поля и участки для выращивания сельхозпродукции
- учебно-опытные и учебно-производственные хозяйства;
- подсобные хозяйства;
- лесозащитные полосы.

**Условно разрешенные виды использования**

- перерабатывающие предприятия;
- склады минеральных удобрений и ядохимикатов;
- транспортные сооружения;
- объекты культового назначения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- внутрихозяйственные дороги;
- замкнутые водоемы.

**Параметры:**

Минимальная площадь земельного участка – 1000 м<sup>2</sup>

Максимальная площадь земельного участка – 3000 м<sup>2</sup>

**Статья 37. Градостроительные регламенты. Зона размещения военных объектов (В)**

**В. Зона размещения военных объектов**

Зона предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим; порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти Калининградской области по согласованию с органами местного самоуправления МО «Черняховское городское поселение» в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

**Статья 38. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения (К)**

**К-1. Зона кладбищ**

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

**Основные виды разрешенного использования**

- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны
- Захоронения (для действующих кладбищ)
- Колумбарии (для действующих кладбищ)
- Мемориальные комплексы
- Дома траурных обрядов
- Бюро похоронного обслуживания
- Бюро-магазины похоронного обслуживания
- Крематории (для действующих кладбищ)
- Конфессиональные объекты



#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Захоронения (для закрытых кладбищ)

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

- СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

### **К – 2. Довоенные захоронения**

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны
- Мемориальные комплексы
- Конфессиональные объекты

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Строительство в районах нахождения довоенных захоронений возможно лишь после их соответствующего изучения, эксгумации и рекультивации.

### **К–3. Зона озеленения специального назначения**

Цель выделения – обеспечение требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач, специализированных лечебно-профилактических учреждений на население.

Зона предназначена для организации и благоустройства санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами.

#### **Основные виды разрешенного использования**

- Озеленение специального назначения (озеленение санитарно-защитных зон и др.) – статья 37 настоящих Правил.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

#### **Условно разрешенные виды использования**

- Площадки для выгула собак

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная

классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- другие действующие нормативно-правовые документы.

### **Статья 39. Градостроительные регламенты. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части озеленения территорий земельных участков**

1. В целях настоящей статьи к озелененным территориям на земельных участках относятся части участков, которые не застроены крупным строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом покрыты зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кустарником, высокоствольными растениями) и доступны для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке.

2. Озелененная территория может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых и детей;
- спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- теннисными кортами;
- другими подобными объектами.

3. Все земельные участки многоквартирных жилых домов должны иметь места для отдыха в виде оборудованных придомовых открытых озелененных пространств не менее 10% от площади участка.

4. При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов придомовые открытые озелененные пространства (до 30% их площади) этих участков могут быть выделены для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) с последующим оформлением в общую долевую собственность владельцев указанных земельных участков.

5. Участки жилых домов для престарелых и семей с инвалидами, интернатов, хосписов должны иметь коэффициент озеленения не менее 25%.

6. Коэффициент (иной показатель) озеленения расположенных в различных территориальных зонах земельных участков, не предназначенных для жилья, принимается в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования.

7. При застройке участков, примыкающих к лесам, лесопаркам, городским и районным садам и паркам, в пределах доступности не более 300 м, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30% от расчетной.

### **Статья 40. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков в охранных коридорах инженерных коммуникаций**

В целях обеспечения сохранности и создания нормальных условий эксплуатации линейных объектов инженерных коммуникаций устанавливаются охранные коридоры, в которых использование земельных участков регулируется соответствующей нормативно-технической документацией.

### **Статья 41. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого

водоснабжения устанавливаются для охраны, предотвращения загрязнения и засорения источников питьевого водоснабжения.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются Режимами использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее – ЗСО), устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

3. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено санитарными нормами и правилами. При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в настоящие Правила застройки.

4. Режим ЗСО, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования МО «Черняховское городское поселение» в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

5. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по первому поясу:

1) территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2) не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

3) здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

4) водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

5) все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

6. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму и третьему поясам:

1) выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

3) запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4) запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

7. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму поясу:

Кроме мероприятий, указанных в п. 6 настоящей статьи, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) не допускается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

8. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов:

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

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

## **Статья 42. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах водоохранных зон и прибрежных защитных полос**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон устанавливаются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности установленными Водным кодексом Российской Федерации.

3. В соответствии с указанным режимом на территории водоохранных зон, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования Черняховского городского поселения в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, и границ территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, запрещается:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

4. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

5. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

#### **Статья 43. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Содержание указанного режима определяется санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

4. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования муниципального образования «Черняховское городское поселение» в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ зон выделяемых по экологическим требованиям, санитарно-гигиеническим нормам и требованиям, а также границ территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

1) на территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

- объектов для проживания людей;
- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- спортивных сооружений и парков общего пользования;
- образовательных и детских учреждений;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
- предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

2) на территории СЗЗ допускается размещать:

- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;
- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;
- новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия.

3) санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена – не менее 60% площади; для предприятий II и III класса – не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более – не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

**Статья 44. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны исторического центра**

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

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны исторического центра устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия, находящихся на территории муниципального образования «Черняховское городское поселение».

3. Ограничения, налагаемые на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах зоны исторического центра, не распространяются на объекты культурного наследия и земельные участки, занятые объектами культурного наследия.

4. Указанные ограничения определены в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 апреля 2008 года № 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Калининградской области от 17 декабря 2003 года № 344 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Калининградской области»

5. Градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в зоне исторического центра, а также параметры и ограничения объектов капитального строительства определяются в соответствии с Проектом зон охраны объектов культурного наследия, специальных проектов планировки (регенерации, реставрации, реконструкции и др.) зоны исторического центра или его отдельных частей.

6. Ограничения в зоне исторического центра по условиям охраны объектов культурного наследия направлены на:

- сохранение исторической планировочной структуры, ценных элементов ландшафта, ценной средовой застройки, мощения улиц,
- исторического озеленения;
- сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим объектам капитального строительства) планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;
- создание благоприятных условий зрительного восприятия объектов культурного наследия;
- устранение диссонансов нарушающих восприятие памятников, цельность композиции охраняемых архитектурных комплексов и ландшафтов.

7. В городе Черняховске государственной охране подлежат все исторически ценные градоформирующие объекты: планировка, застройка, композиция, природный ландшафт, соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), объемно - пространственная структура, фрагментарное и руинированное градостроительное наследие, форма и облик зданий и сооружений, объединенных масштабом, объемом, структурой, стилем, материалами, цветом и декоративными элементами, соотношение с природным и созданным человеком окружением, различные функции города, приобретенные им в процессе развития, а также другие ценные объекты.

8. Ограничения застройки в историческом центре (параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости) действуют:

- по предельной высоте зданий: этажность застройки принимается не выше существующей, с сохранением стилистики и локального масштаба существующей исторической застройки. Предельная этажность застройки в зоне Ж1 – 16 м (не выше 5 этажей), в зоне Ж2 – 14 м (4 этажа с мансардой).

Разрешается применение жилых, обслуживающих и производственных зданий с эксплуатируемыми мансардными этажами.

- по стилю и цветовому решению

- по плотности застройки – не более 6000 м<sup>2</sup>/га.

9. Для зоны исторического центра устанавливается порядок проведения:

- историко-культурной экспертизы земельных участков, подлежащих хозяйственному освоению;

- согласования в случаях и порядке, установленных Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры народов Российской Федерации)» проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных и иных работ и проектов указанных работ в органе, уполномоченном в области охраны объектов культурного наследия.

10. Хозяйственное освоение земельных участков, расположенных в районах нахождения объектов археологического наследия, проводится по результатам историко-культурной экспертизы, в остальных районах - после обязательного предварительного археологического обследования специалистами-археологами с предоставлением заключения (акта) о наличии либо отсутствии культурного слоя.

#### **Статья 45. Градостроительные регламенты. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, устанавливаются с целью защиты населения и территорий, в том числе при возникновении чрезвычайных ситуаций.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территориях, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, определяются режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

3. Принципиальное содержание указанного режима применительно к территориям, подверженным риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования муниципального образования «Черняховское городское поселение» в части отображения границ зон с особыми условиями использования территории, в части границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и воздействия их последствий определено в составе разделов «Инженерно-технические мероприятия Гражданской обороны, мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций» Генерального плана муниципального образования «Черняховское городское поселение» по согласованию с Управлением по делам ГО и ЧС.



4. До выноса складов Министерства обороны и снятия запретной зоны строительство в границах запретного района осуществлять путем согласования земельного участка под строительство с командующим Балтийским Флотом.