

Об утверждении правил землепользования
и застройки на части территории муниципального
образования городской округ Судак – г. Судак,
Северо-восточная коммунально-складская зона

В целях создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия, создания условий для планирования территорий, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов строительства, создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов строительства, руководствуясь ст. ст.30, 31, 32, Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 16 Федерального закона от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления Российской Федерации», ст. ст. 37, 52 Устава муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, и с учетом заключения о результатах публичных слушаний по обсуждению проекта Правил землепользования и застройки на части территории муниципального образования городской округ Судак – г. Судак, Северо-Восточная коммунально-складская зона Судакский городской Совет

РЕШИЛ:

1. Утвердить «Правила землепользования и застройки на части территории муниципального образования городской округ Судак – г. Судак, Северо-восточная коммунально-складская зона» (прилагаются).

2. Опубликовать настоящее решение в газете «Судакские Вести» и разместить на официальном сайте муниципального образования городской округ Судак в информационно-телекоммуникационной сети общего пользования «Интернет» по адресу: <http://sudak.rk.gov.ru/>.

3. Настоящее решение вступает в силу с момента опубликования в газете «Судакские Вести».

4. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на постоянную комиссию по вопросам градостроительства, землеустройства, жилищно-коммунального хозяйства, транспорта и связи, охраны окружающей среды (Золотаревский В.Ф.) и заместителя главы администрации города Судака – Главного архитектора города Судака Некрасова А.В..

Председатель
Судакского городского совета

С.А. Новиков

Приложение
к решению ___ сессии I созыва
Судакского городского совета
от «___» _____ 2017 года № ___

Правила землепользования и застройки
на части территории муниципального образования
городской округ Судак

**по адресу: город Судак, Северо-Восточная Коммунально-Складская зона
(далее - Северо-Восточный квартал).**



Судак 2017г.

**Правила землепользования и застройки
Северо-восточного квартала**

Состав

I. Правила землепользования и застройки

II. Графические приложения

1. Земельный участок кадастрового квартала № 010164.
2. План-схема земельных участков на территории Северо-Восточного квартала.
3. План-схема земельных участков территориальной зоны № 1 М 1:5000
4. План-схема земельных участков территориальной зоны № 2 М 1:5000
5. План-схема земельных участков территориальной зоны № 3 М 1:5000
6. План-схема земельных участков территориальной зоны № 4 М 1:5000

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

**Часть I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

Глава 1. Общие положения

1.1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

Автостоянка - здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенная только для стоянки (хранения) автомобилей.

Автостоянка подземная - автостоянка, имеющая все этажи при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли более чем на половину высоты помещений.

Арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- основные виды разрешенного использования (виды использования земельных участков и других объектов недвижимости, включенные в градостроительный

регламент определенной зоны в качестве основных);

- условно разрешенные виды использования (виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включенные в градостроительный регламент определенной зоны, разрешение, на использование которого получают только по результатам публичных слушаний);

- вспомогательные виды разрешенного использования (виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включенные в градостроительный регламент определенной зоны допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и осуществляемым совместно с ними);

Водоохранная зона - территория, примыкающая к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

Высота здания, строения, сооружения (предельная)- расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания (включая технический этаж) или наивысшей точки конька скатной крыши здания при угле ската более 25 градусов (при измерении предельной высоты зданий, строений, сооружений не включаются верхние отметки крыши с углом наклона ската 25 и менее градусов, лифтовых машинных помещений, инженерного оборудования: котельных, элементов систем вентиляции, дымоудаления и кондиционирования, антенн), - может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

Генеральный план — вид документа территориального планирования муниципального образования, определяющий цели, задачи и направления территориального планирования и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории;

Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

Градостроительное зонирование - зонирование территории СВ квартала в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

Градостроительный план земельного участка - документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

Градостроительный регламент - устанавливаемые настоящими Правилами 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, установленные утвержденными границами зон охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитными, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий;

Границы полосы отвода автомобильной дороги определяются на основании документации по планировке территории. Подготовка документации по планировке территории, предназначенной для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса, осуществляется с учетом утверждаемых Правительством Российской Федерации норм отвода земель для размещения указанных объектов.

Границы охранных зон памятников истории и культуры — границы территорий, на которых размещены состоящие на государственной охране памятники истории, культуры и установлен специальный режим их охраны в зависимости от сохранности и ценности памятников. Здесь не допускается новое строительство, не связанное с их восстановлением и современным использованием.

Жилой дом блокированной застройки - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;

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

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

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

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

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

Земли публичного использования - земли, в состав которых включаются

территории общего пользования, а также части не включенных в состав таких территорий земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), с отображением в документации по планировке территории границ зон действия публичных сервитутов;

Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование поселений и территорий;

Инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

Коэффициент строительного использования земельного участка - вид градостроительного регламента (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

Красные линии - линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки территории и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные, другие объекты и территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

Линии градостроительного регулирования - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон резервирования земель, изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

Линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

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

Объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

Объект некапитального строительства - временная постройка, не обладающую прочной связью с землей, перемещение которой возможно без несоразмерного ущерба ее назначению.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства – санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т. д.), обусловленное затруднениями или невозможностью использовать участок в соответствии с Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик и полученное по результатам публичных слушаний;

Подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

Предельные (минимальные и (или) максимальные) площадь и размеры земельных участков – показатели наименьшей и (или) наибольшей площади и линейных размеров земельных участков, включаемые в состав градостроительных;

Прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

Проект границ земельного участка - совокупность правовых и технических документов, включающих в себя расчеты, описание, проектный план (планы), в которых обосновываются и воспроизводятся в графической, текстовой или иных формах местоположение, размеры и границы земельных участков;

Проектная документация - документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

Публичный сервитут - право ограниченного пользования земельным участком и объектом капитального строительства, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного

самоуправления с учетом результатов общественных слушаний в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков;

Разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства;(Данный документ вступает в силу 01.01.2016г. если другое не будет предусмотрено региональным законодательством)

Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства - использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации; (Данный документ вступает в силу 01.01.2016г. если другое не будет предусмотрено региональным законодательством)

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

Строительство - процесс возведения зданий и сооружений, включающий комплекс собственно строительных работ, работ по монтажу оборудования, вспомогательных, транспортных и других работ. К строительству относятся также работы по ремонту, реконструкции и реставрации зданий и сооружений;;

Территориальные зоны —зоны, границы которых определяются правилами землепользования и застройки в границах функционально–планировочных образований, линейных объектов, особо охраняемых природных территорий, природных и озелененных территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий объектов капитального строительства федерального, регионального значения и для которых правилами землепользования и застройки устанавливаются градостроительные регламенты и (или) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Подзоны территориальных зон — территория в территориальных зонах с

одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров

Территории общего пользования - территории, не подлежащие приватизации, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, автомобильные дороги, набережные, скверы, бульвары, водные объекты, пляжи, береговые полосы водных объектов общего пользования и другие объекты);

Технические регламенты - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

Территориальное планирование — планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

Частный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком и объектом капитального строительства, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником земельного участка и объекта капитального строительства, и лицом, требующим установления сервитута;

Элемент планировочной структуры - элемент планировочной структуры - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы);

1.2. Основания введения, область применения, назначение Правил землепользования и застройки Северо-Восточного квартала

1. Правила землепользования и застройки Северо-Восточного квартала (далее – Правила) приняты в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации" иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами республики Крым Уставом муниципального образования городского округа Судак, а также с учетом положений правовых актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования городского округа Судак, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Настоящие Правила являются нормативным правовым актом органов местного

самоуправления, устанавливающим порядок осуществления градостроительной деятельности на указанной территории муниципального образования городского округа Судак.

3. Настоящие Правила применяются наряду с иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а также совместно с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях создания условий для устойчивого развития, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия Северо-Восточного квартала.

4. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, юридических и физических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории Северо-Восточного квартала.

5. Разработка Правил предусматривает достижение следующих целей:

создания условий для устойчивого развития Северо-Восточного квартала (развитие систем инженерного, транспортного обеспечения, социального обслуживания и т.п.);

сохранения окружающей среды, (предотвращение землепользования, оказывающего вредное воздействие на окружающую среду);

сохранения объектов культурного наследия (сохранение территорий, зданий, строений и сооружений, представляющих историческую, культурную, научную, эстетическую или иную ценность);

создания условий для упорядоченной планировки и застройки территории Северо-Восточного квартала;

обеспечения эффективного землепользования территории Северо-Восточного квартала;

предотвращение нецелевого использования земель;

обеспечения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения на земельные участки и объекты капитального строительства;

создания благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами;

обеспечения открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства;

обеспечения контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

6. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации вводят на территории Северо-Восточного квартала систему регулирования градостроительной деятельности, которая основана на:

зонировании – делении всей территории в границах Северо-Восточного квартала на зоны с установлением для каждой из них (и для всех земельных участков в этих зонах) градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости. Границы территориальных зон отвечают требованию

принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

межевании - установлении границ земельных участков и формирование участков, как объектов недвижимости, подготавливаемых для вовлечения в оборот.

7. На картах градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

8. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующих территориальных зон, указываются:

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

Глава 2. Порядок внесения изменений в Правила, применение Правил, отклонения от Правил.

2.1. Комиссия по вопросам землепользования и застройки.

2.1.1. Подготовку принятия Правил застройки, внесения изменений в Правила застройки, а также рассмотрения вопросов, связанных с предоставлением условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства и согласование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства осуществляет комиссия по землепользованию и застройке территории городского округа Судак.

2.1.2. Комиссия по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования городского округа Судак (далее Комиссия) является постоянно действующим координационным органом при администрации города Судака. Комиссия формируется на основании постановления главы местной администрации и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, Регламентом работы Комиссии, Градостроительным кодексом и иными документами, регламентирующими ее деятельность.

2.1.3. Принцип формирования комиссии:

- Председатель Комиссии – заместитель главы администрации, курирующий вопросы градостроительной деятельности;
- Секретарь Комиссии - сотрудник администрации;

- Члены комиссии:

- по представлению администрации в составе 8 (восьми) человек из числа руководителей (заместителей) функциональных органов администрации, уполномоченных в области градостроительной деятельности, управления и распоряжения земельными участками, распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности, экономического развития, охраны окружающей среды, руководителей муниципальных учреждений, экспертов;

- по представлению Администрации в составе 2 (двух) депутатов Судакского городского совета;

- по представлению некоммерческих организаций города в количестве не менее 1/3 от общего числа Комиссии (далее – члены Комиссии от общественности). Правом выдвигать кандидатуры в Комиссию обладают некоммерческие организации, имеющие юридический адрес в городе Судак. От одной некоммерческой организации может быть выдвинут один кандидат, который не должен занимать должность государственной или муниципальной службы. К документу о выдвижении прилагается биографическая справка кандидата с указанием сведений о квалификации (профессиональные знания, опыт, достижения).

2.1.4. Численный состав Комиссии определяется положением о Комиссии и не может превышать 16 (шестнадцати) человек.

2.1.5. Комиссия правомочна принимать решения (имеет кворум), если в заседании принимают личное участие не менее половины общего числа членов Комиссии. Решения Комиссии принимаются 2/3 голосов от числа присутствующих и подавших письменные мнения членов Комиссии.

2.1.6. Член Комиссии обязан заявлять о своей заинтересованности по вопросу, поставленному на голосование. В этом случае он не голосует по этому вопросу, если только Комиссия не примет иного решения.

2.1.7. На заседания Комиссии в обязательном порядке приглашаются ответственные представители территориальных органов администрации города Судака, в которых расположены земельные участки и объекты капитального строительства, по поводу которых Комиссией принимаются соответствующие решения. Указанные представители не вправе участвовать в принятии решений Комиссии.

2.1.8. Заседание Комиссии ведет председатель или заместитель председателя. При одновременном отсутствии председателя и заместителя председателя заседание ведет член Комиссии, письменно уполномоченный на то председателем Комиссии.

2.1.9. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются протоколом, подписываемым председательствующим и секретарем Комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассмотренных на заседании.

2.1.10. Комиссия имеет архив, в котором содержатся протоколы заседаний и другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

2.1.11. Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

2.1.12. Комиссия обязана:

- обеспечить рассмотрение предложений по внесению изменений в правила застройки на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний, а также в

случае внесения изменений без проведения публичных слушаний;

Обеспечить проведение публичных слушаний в случаях и порядке, определенных главой настоящих Правил;

подготавливать главе администрации города Судак заключения по результатам публичных слушаний;

представлять главе администрации города Судак предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений администрации города Судак по вопросам землепользования и застройки;

организовать подготовку проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

2.2. Структурные подразделения.

2.2.1. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности и иные органы администрации города Судак, осуществляет представление в рамках своей компетенции заключений, материалов и информации, необходимых для обеспечения проведения Комиссией публичных слушаний в соответствии с постановлением главы муниципального образования и настоящими Правилами.

2.3. Изменения и дополнения к Правилам.

2.3.1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2.3.2. Если внесение изменений в настоящие Правила обусловлено вступившими в законную силу судебными актами, которыми признан факт противоречия положений настоящих Правил Конституции Российской Федерации, федеральным конституционным законам, федеральным законам, Уставу республики Крым, законам Республики Крым, Уставу муниципального образования городской округ Судак Республики Крым, публичные слушания по внесению соответствующих изменений в настоящие Правила и проверка проекта изменений настоящих Правил на соответствие техническим регламентам не проводятся. Настоящее положение распространяется на все части Правил, включая входящие в их состав картографические и иные документы.

2.3.3. Основанием для рассмотрения администрацией города Судак вопроса о внесении изменений в Правила являются:

несоответствия Правил генеральному плану городского округа Судак, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

поступления предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2.3.4. Предложения о внесении изменений в Правила подаются в комиссию по землепользованию и застройке:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

- органами исполнительной власти Республики Крым, в случаях, если правила

землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления городского округа Судак в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях поселения;

- органами местного самоуправления городского округа Судак в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

- 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 объектов недвижимости, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2.3.5. Изменения и дополнения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон и др.

2.3.6. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления первого предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменения в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации города Судака.

2.3.7. Глава администрации города Судака с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение комиссии, принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

2.3.8. Комиссия подготавливает проект изменений в Правила и передает главе администрации города Судака. Глава муниципального образования в течение десяти дней принимает постановление о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила, либо возвращает проект изменений в Правила на доработку.

2.3.9. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся в соответствии с п. п. 11-15 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и Положение о публичных слушаниях в муниципальном образовании городской округ Судак, утвержденным решением 1 сессии I созыва Судакского городского совета от 29.09.2014 №8. Продолжительность публичных слушаний составляет два месяца.

2.3.10. В случаях, если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования (санитарно-защитная зона, охранный зона). При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений,

сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия решения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила.

2.3.11. После завершения публичных слушаний по проекту Правил, комиссия с учетом результатов таких слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект главе местной администрации с приложением протоколов публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний.

2.3.12. Глава администрации в течение десяти дней после представления ему проекта Правил принимает постановление о направлении указанного проекта в городской Совет или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

2.3.13. Измененные Правила утверждаются городским советом. Обязательным приложением к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту изменений и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2.3.14. Измененные Правила после утверждения подлежат опубликованию и размещению изменений на официальном сайте в сети “Интернет” и в местной газете.

2.3.15. Органы государственной власти, физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке.

2.4. Действие Правил по отношению к градостроительной документации.

2.4.1. Утверждение документов территориального планирования Российской Федерации применительно к территории города Судак, внесение изменений в такие документы, утверждение документов территориального планирования Республики Крым применительно к территории города Судак, внесение изменений в такие документы, Принятие Генерального плана города Судак, внесение изменений в Генеральный план города Судак, утверждение главой администрации города Судак документации по планировке территории городского округа Судак, изменения в ранее утвержденную документацию по планировке территории не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, изменений в такие документы, такую документацию.

2.4.2. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты города Судака по вопросам землепользования и застройки, после введения их в действие и (или) внесения в них изменений, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2.4.3. После введения в действие настоящих Правил и(или) внесения в них изменений администрация города Судака вправе принимает решения о:

- подготовке предложений о внесении изменений в Генеральный план города

Судака;

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов.

2.5. Отклонения от Правил.

2.5.1. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил, после введения их в действие и (или) внесения в них изменений являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда:

- имеют вид (виды) использования, который не поименован как разрешенный для соответствующих территориальных зон в градостроительных регламентах настоящих Правил;

- размещены в санитарно-защитных или водоохраных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих участков и объектов;

- имеют параметры меньше или больше допустимых значений, установленных в градостроительных регламентах настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам.

Использование таких земельных участков и объектов капитального строительства, определяется в соответствии с частями 8 - 10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2.5.2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

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

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами Судакского городского Совета с учетом положений,

предусмотренных статьей 39 настоящего Кодекса. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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 местной администрации.

Глава местной администрации 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.

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

2.5.3. Решения о предварительном согласовании места размещения объекта, принятые в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил, после введения их в действие и (или) внесения в них изменений, а также разрешенное использование земельных участков, указанное в договорах аренды земельных участков, заключенных до введения в действие настоящих Правил, после введения их в действие и (или) внесения в них изменений сохраняются в течение сроков, установленных соответственно Земельным кодексом Российской Федерации и договором аренды.

2.5.4. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством, нормативными правовыми актами города Судака.

2.6. Открытость и доступность информации, содержащейся в Правилах.

2.6.1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Администрация города Судака обеспечивает возможность ознакомления с действующей редакцией Правил и входящими в их состав картографическими и иными документами путем:

размещения настоящих Правил на официальном Интернет-сайте муниципального образования город Судак и иных сайтах в сети Интернет;

представления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также копий, в том числе картографических документов и их фрагментов.

2.6.2. Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в обязательном порядке направляются и размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности города Судак, ведение и состав которой определяются в соответствии со ст. 56, 57 Градостроительного кодекса Российской Федерации. (Данный пункт вступает в силу с момента создания ИСОГД города Судака)

2.7. Общие принципы регулирования и застройки.

2.7.1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности республики Крым, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами администрации города Судака.

2.7.2. Планировка территории осуществляется посредством разработки следующих видов документации по планировке территории:

1) проектов планировки территории без проектов межевания в составе проектов планировки территории;

2) проектов планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории;

3) проектов межевания территории вне состава проектов планировки территории.

В составе проектов межевания территории осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, если иное не предусмотрено действующим законодательством.

4) градостроительных планов земельных участков в виде отдельных документов, если таковые не подготовлены в составе проектов межевания территории.

2.7.3. Для строительства могут предоставляться только сформированные земельные участки.

Сформированным считается земельный участок, границы которого установлены в соответствии с требованиями законодательства и в отношении него установлен градостроительный регламент либо использование (в случаях, когда градостроительный регламент не устанавливается, не распространяется на соответствующие земли и территории), границы земельного участка установлены на местности, подготовлен кадастровый паспорт земельного участка, а также определены технические условия подключения планируемых к строительству, реконструкции объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения).

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

2.8.1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении

разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

2.8.2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами Судакского городского совета с учетом положений настоящей статьи.

2.8.3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

2.8.4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

2.8.5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

2.8.6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

2.8.7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами Судакского

городского совета и не может быть более одного месяца.

2.8.8. 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 местной администрации.

2.8.9. На основании указанных в части 2.8.8 настоящей статьи рекомендаций глава местной администрации 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, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

2.8.10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

2.8.11. 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.

2.8.12. 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.

3.1. Градостроительные планы земельных участков

3.1.1. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- разработки проекта границ подлежащего к застройке земельного участка;
- принятия решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;
- выдачи разрешений на строительство;
- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

3.1.2. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

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

3.1.4. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

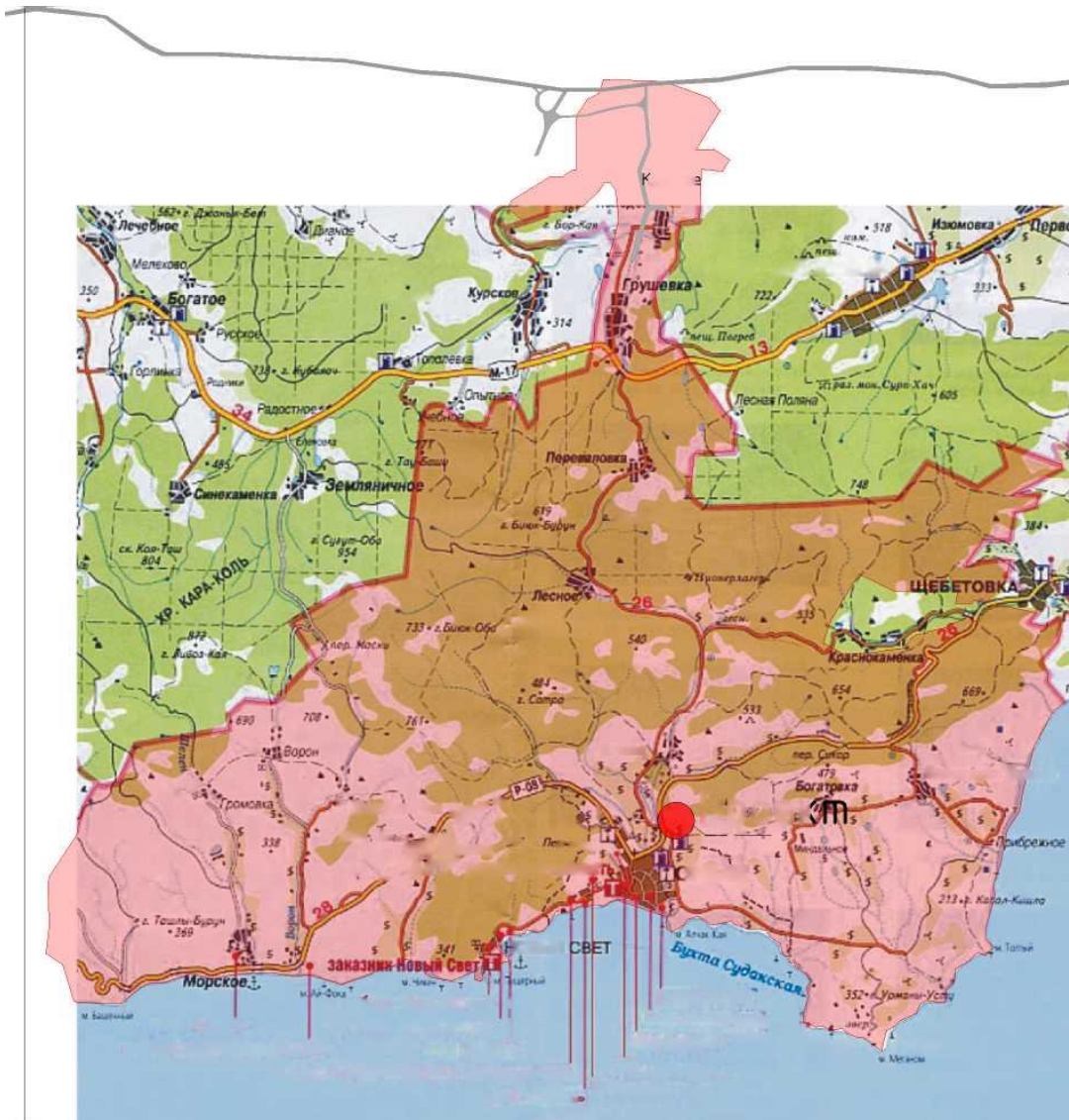
7) информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

3.1.5. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

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

Часть I. Градостроительные регламенты



Северо-Восточный квартал расположен на территории муниципального образования городской округ Судак на юго-восточном склоне горного массива с включением горы Ай-Георгий. Границами образования территории квартала являются границы кадастрового участка №50701, граница земельного участка городского кладбища, Феодосийское шоссе и часть территории кадастрового участка №10150. Общереспубликанскую и городскую транспортную доступность на территорию обеспечивают Феодосийское шоссе и автомагистраль Алушта - Грушевка, проходящая в границах г. Судака.

Основное существующее функциональное назначение - коммунально-складская. Территория была выдана под обеспечение строящихся и функционирующих здравниц и других социальных объектов в г. Судак в период 60-80 гг. прошлого века. Характеризуется хаотичностью застройки и планировочной структуры земельных участков для различных юридических лиц, обеспечивающих строительство и жизнедеятельность здравниц, бывшего ведомственного жилого фонда и иного назначения в г. Судак и районе.

Глава 1. Применение градостроительных регламентов

1.1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, включая Генеральный план города Судак и план реализации Генерального плана, документации по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

1.2. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), а также территорий памятников и ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме использования, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются уполномоченными органами вне системы градостроительного зонирования в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

- занятые линейными объектами, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами на основании их индивидуального целевого назначения;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых, решения об использовании которых принимаются уполномоченными органами в соответствии с законодательством о недрах.

1.3. На картах градостроительного зонирования Северо-восточного квартала. (графические приложения 3-6 настоящих Правил) выделены территориальные зоны к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.4. Границы территориальных зон отвечают требованиям однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

1.5. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты установлены с учетом общности функциональных и параметрических характеристик земельных участков и объектов капитального строительства, а также с учетом требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами капитального строительства.

1.6. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

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

- красным линиям;

- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- административным границам города Судака;
- границам внутригородских административно-территориальных образований города;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

1.7. Для каждого земельного участка или объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для соответствующей зоны, обозначенной на картах градостроительного зонирования;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости, включая нормативные правовые акты и договоры об установлении публичных или частных сервитутов, иные документы.

1.8. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

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

Для каждой зоны, выделенной на картах градостроительного зонирования, устанавливаются несколько видов разрешенного использования недвижимости.

1.9. Видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации) не могут быть запрещены;
- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого в том числе с применением процедуры публичных слушаний;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые только совместно с ними.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в регламентах настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть

разрешены.

Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и изменять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон.

При намерении выбора условно разрешенного вида использования собственник, пользователь, владелец, арендатор земельного участка или объекта капитального строительства проходит процедуру получения разрешения на условно разрешенный вид использования, установленную федеральным законодательством и настоящими Правилами.

1.1.10. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать:

- размеры (min. или max.) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

- минимальные отступы построек от границ земельных участков;

- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность либо высоту построек;

- максимальный процент застройки участков, то есть отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне.

1.1.11. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, газо-, тепло-, водоснабжение, канализация, телефонизация и т. д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям устойчивого функционирования систем транспортной и инженерной инфраструктур, экологическим требованиям, а также условиям сохранности памятников истории и культуры при производстве работ, что подтверждается при согласовании проектной документации.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В соответствии со Схемой размещения на территории Северо-Восточного квартала городского округа Судак устанавливаются 4 (четыре) территориальные зоны.

2.1. Территориальная зона № 1:

1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка. 2.1.1

Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

2. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)).4.2

Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 м² с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.

3. Гостиничное обслуживание 4.7

Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.

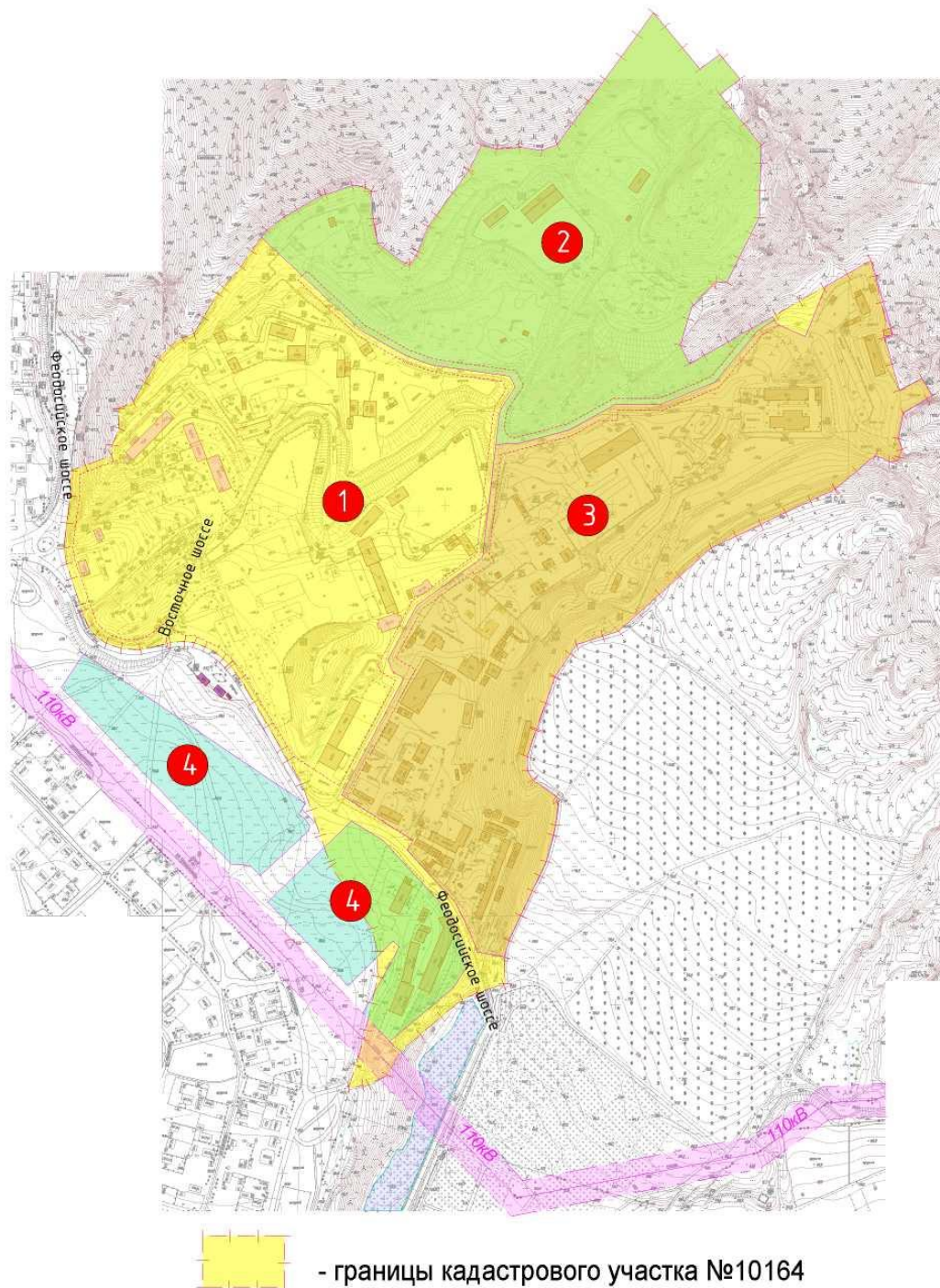


Схема размещения территориальных зон Северо-Восточного квартала

4. Объекты придорожного сервиса 4.9.1

Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.

5. Спорт 5.1

Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей

6. Туристическое обслуживание 5.2.1

Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей

7. Историко-культурная деятельность 9.3

Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм.

8. Земельные участки (территории) общего пользования 12.0

Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.

2.2. Территориальная зона № 2:

1 Обслуживание жилой застройки 2.7.

Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.

2. Отдых (рекреация) 5.0

Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми

полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5

3. Спорт 5.1

Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей.

4. Природно-познавательный туризм 5.2.

Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий

5. Туристическое обслуживание 5.2.1

Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них; размещение детских лагерей

2.3. Территориальная зона № 3:

1. Обслуживание жилой застройки 2.7.

Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.

2. Объекты гаражного назначения 2.7.1

Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек

3. Коммунальное обслуживание 3.1

Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных

стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)

4. Строительная промышленность 6.6

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции.

5. Склады 6.9

Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.

6. Автомобильный транспорт 7.2

Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту

2.4. Территориальная зона № 4:

1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка. 2.1.1

Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома.

2. Седнеэтажная жилая застройка 2.5 (Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры); благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома)

3. Обслуживание жилой застройки 2.7.

Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны.

4. Общественное использование объектов капитального строительства 3.0.

(Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10.2).

5 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)).4.2

Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 м² с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.

3. Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства

Предельные размеры земельных участков, объектов капитального строительства (высота, отступы от красных линий и границ земельного участка, параметры ограждений) для всех территориальных зон устанавливаются уполномоченными подразделениями органов местного самоуправления в сфере градостроительства в соответствии со строительными нормами при подготовке градостроительных планов земельных участков.

4.Дополнительные требования

При размещении объектов капитального строительства во всех территориальных зонах Северо-Восточного квартала обязательно предусматривать подземные автостоянки.

В случае, когда размещение таких стоянок невозможно по результатам инженерных изысканий, это должно быть документально подтверждено заключением, выданным организацией, имеющей соответствующие полномочия.