АДМИНИСТРАЦИЯ ЯКОВЛЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ПРИМОРСКОГО КРАЯ

**Правила землепользования и застройки**

**Новосысоевского сельского поселения, входящего в состав**

**Яковлевского муниципального района**

**Приморского края**

**2019-ПЗЗ**

с. Яковлевка

2019

**Оглавление**

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование разделов и подразделов** | **№****листов** |
|           Введение | 6 |
|           Часть I. Порядок регулирования землепользования и застройкина основе градостроительного зонирования | 6 |
|           Глава 1. Общие положения | 6 |
| Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке | 10 |
| Статья 3. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам | 11 |
| Статья 4. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам. | 12 |
| Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение | 12 |
|           Глава 2.  Регулирование землепользования и застройки органамиместного самоуправления Яковлевского муниципального района              | 16 |
| Статья 6. Полномочия органов местного самоуправления Яковлевского муниципального района в области землепользования и застройки | 16 |
| Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке Яковлевского муниципального района | 17 |
| Статья 8. Полномочия комиссии | 18 |
|           Глава 3. Изменение видов разрешенного использованияземельных участков и объектов капитального строительствафизическими и юридическими лицами | 19 |
| Статья 9. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | 19 |
| Статья 10. Изменение видов разрешенного использования земельных участков или объектов капитального строительства | 20 |
| Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства | 21 |
|           Глава 4. Подготовка документации по планировке территорииорганами местного самоуправления Яковлевского муниципального района | 22 |
| Статья 12. Подготовка и утверждение документации по планировке территории | 22 |
| Статья 13. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения главы Яковлевского муниципального района | 24 |
| Статья 14. Развитие застроенных территорий Новосысоевского сельского поселения | 26 |
|           Глава 5. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки Новосысоевского сельского поселения | 27 |
| Статья 15. Основные положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки | 27 |
| Статья 16. Порядок проведения публичных слушаний | 27 |
| Статья 17. Особенности проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений  и  (или) дополнений  в  Правила | 29 |
| Статья 18. Особенности проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на  условно   разрешенный   вид   использования   земельных   участков   или   объектов капитального  строительства | 29 |
| Статья 19. Особенности  проведения публичных слушаний по вопросу отклонения от  предельных параметров  разрешенного  строительства,  реконструкции  объектов  капитального строительства | 30 |
| Статья 20. Особенности проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории | 32 |

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование разделов и подразделов** | **№****листов** |
|           Глава 6. Внесение изменений и (или) дополнений в правила землепользования и застройки Новосысоевского сельского поселения, входящего в состав Яковлевского муниципального района | 32 |
| Статья 21. Основания для внесения изменений и (или) дополнений в Правила | 32 |
| Статья 22. Порядок внесения изменений и (или) дополнений в Правила | 33 |
| Статья 23. Порядок утверждения нормативного правового акта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила | 36 |
|           Часть II. Карта градостроительного зонирования. Карта  зон  с  особыми  условиями  использования  территории | 37 |
| Статья 24. Карта градостроительного зонирования  поселения. Карта зон с особыми условиями использования территории. Приложение | 37 |
|           Часть III. Градостроительные регламенты | 38 |
| Статья 25. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Новосысоевского сельского поселения | 38 |
| Статья 26. Градостроительные регламенты | 42 |
| Статья 27. Градостроительные регламенты использования территорий в части предельных (максимальных и (или) минимальных)размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 66,80 |
| Статья 28. Виды зон с особыми условиями использования территории | 66 |
| Статья 29. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям | 72 |
|           Часть IV. Назначение основных территорий общего пользованияи земель, применительно к которым не устанавливаютсяградостроительные регламенты | 78 |
| Статья 30. Понятие земель, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты | 79 |
| Статья 31. Назначение основных территорий общего пользования и земель, применительно  к  которым  не  устанавливаются  градостроительные  регламенты | 79 |
|            Приложение |   |

**Введениие**

**Правила землепользования и застройки Новосысоевского сельского поселения, входящего в состав Яковлевского муниципального района** (далее - Правила) являются нормативным правовым актом Яковлевского муниципального района, принятым 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 иными нормативными правовыми актами Приморского края, Уставом Новосысоевского сельского поселения, Уставом Яковлевского муниципального района, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Новосысоевского сельского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

**Часть I. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования**

**Глава 1. Общие положения**

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

 В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

1) **градостроительное зонирование** - зонирование территории Новосысоевского сельского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

2) **территориальные зоны** - зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

3) **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;

4) **объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

5) **объект индивидуального жилищного строительства** - отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи;

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

7) **планировка территории** - осуществление деятельности по устойчивому развитию территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков;

8) **документация по планировке территории** - проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков;

9) **реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей

(высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

10) **технические условия** - информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

11) **линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

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

13) **технический регламент** - документ, который принят международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или межправительственным соглашением, заключенным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям или к связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

14) **градостроительный план** земельного участка - документ установленной формы, в котором определены границы и градостроительные требования к использованию и застройке земельного участка;

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

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

17) **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;

18) **водоохранная зона** - территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых 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;

19) **прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, на территории которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

20) **санитарно-защитная зона** - специальная территория с особым режимом использования, устанавливаемая вокруг объектов производств, являющихся источником воздействия на среду обитания и здоровье человека;

21) **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;

22) **заказчик** - физическое или юридическое лицо, привлекаемое на основании договора застройщиком или уполномоченным им лицом для осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта;

23) **собственники земельных участков** - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

25) **землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

26) **арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

27) **дачный земельный участок** - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);

28) **дачный дом** - жилое строение без права регистрации проживания в нем или жилой дом с правом регистрации проживания в нем, расположенные на дачных земельных участках;

29) **коэффициент строительного использования земельного участка** - 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;

29) **коэффициент строительного использования земельного участка** - 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;

30) **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 вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

31) **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;

32) **процент застройки участка** - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

33) **разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами.

 **Статья 2. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.**

 1. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация Яковлевского муниципального района обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путем:

1) публикации Правил в местных средствах информации (в том числе в сети "Интернет") или издания их специальным тиражом и открытой продажи Правил всем заинтересованным лицам;

2) создания условий для ознакомления с Правилами.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

 **Статья 3. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.**

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

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил и соответствующие им являются действительными.

3. Физическим и юридическим лицам, по представлению Администрации Яковлевского муниципального района решением Думы Яковлевского муниципального района может быть предоставлено право, осуществлять строительство и реконструкцию объектов недвижимости по ранее выданным разрешениям, противоречащим настоящим Правилам.

4. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки, высота или этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных градостроительным регламентом.

 **Статья 4. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.**

 1. Объекты недвижимости, предусмотренные в статье 3 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений и дополнений  в  настоящие  Правила, могут существовать использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением объектов на которые в соответствии с федеральным законом может быть наложен запрет на продолжение использования данных объектов.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в пунктах 1, 2 части 4 статьи 3 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия - соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

4. Указанные в пункте 3 части 4 статьи 3 настоящих Правил объекты недвижимости, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

5. В исключительных случаях указанные в частях 2,3,4 настоящей статьи изменения могут производиться в соответствии с ранее выданными разре-шениями на основании решения, принимаемого Думой Яковлевского муниципального района.

6. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

 **Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение**

 1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.

2. Действие градостроительных регламентов 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.

3. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, 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.

4. На карте градостроительного зонирования территории Новосысоевского сельского поселения выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным  параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

5. На картах зон с особыми условиями использования территорий - зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отображаются установленные в соответствии с федеральным законом зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах Новосысоевского сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам;

2) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

3) иным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

7. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

1) основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний;

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.

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

8. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается действующим законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Яковлевского муниципального района.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

1) при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство;

2) при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости;

3) собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования.

9. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

1) размеры, минимальные и (или) максимальные, земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц и (или) проездов и предельной глубины участков;

2) минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие "пятно застройки", за пределами которого возводить строения запрещено;

3) предельную, максимальную и (или) минимальную, этажность (высоту) построек;

4) максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

5) максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков).

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования территории Новосысоевского сельского поселения.

10. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспе-чивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (объекты электро-, водо-, газоснабжения, водоотведения, телефонизации и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необхо-димо получение специальных согласований в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

**Глава 2.  Регулирование землепользования и застройки органами
местного самоуправления** **Яковлевского муниципального района.**

**Статья 6. Полномочия органов местного самоуправления Яковлевского муниципального района в области землепользования и застройки.**

1. К полномочиям Думы Яковлевского муниципального района в области землепользования и застройки относятся:

1) утверждение изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки;

2) инициирование подготовки документации по планировке территории;

3) осуществление иных полномочий в соответствии с действующим законодательством.

2. К полномочиям главы Яковлевского муниципального района относятся:

1) утверждение документации по планировке территории;

2) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

3) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) принятие решения о подготовке проекта изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки;

5) утверждение персонального состава комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки и внесение изменений и (или) дополнений в него;

6) назначение председателя комиссии по землепользованию и застройке Яковлевского муниципального района ;

7) принятие решения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

8) принятие решения о развитии застроенных территорий.

3. К полномочиям Администрации Яковлевского муниципального района относятся:

1) обеспечение разработки документации по планировке территории;

2) подготовка градостроительных планов земельных участков;

3) согласование документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам и строительным нормам;

4) выдача разрешений на строительство;

5) выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

6) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

7) ведение карты градостроительного зонирования;

8) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

9) организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;

10) создание и внедрение механизма системного, пропорционального, экономически обоснованного процесса освоения территорий района;

11) обеспечение организации и проведения торгов (аукционов, конкурсов) по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, сформированных из земель, находящихся в  муниципальной собственности;

12) подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил, проектов предложений по внесению в них изменений и (или) дополнений;

13) осуществляет иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

**Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке Яковлевского муниципального района.**

1. Комиссия по землепользованию и застройке Яковлевского муниципального района (далее - комиссия) - является постоянно действующим консультативным органом и формируется главой Яковлевского муниципального района для обеспечения реализации настоящих Правил.

2. Состав и порядок деятельности комиссии утверждается главой Яковлевского муниципального района, в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, законом Приморского края и настоящими Правилами.

3. В состав комиссии включаются представители:

1) уполномоченных органов Администрации Яковлевского муниципального района:

а) в области архитектуры и градостроительства, землепользования;

б) в области имущественных отношений;

в) в области жизнеобеспечения;

г) в области юриспруденции;

2) глава Новосысоевского сельского поселения.

4. В состав комиссии могут включаться представители:

а) органов государственной власти Приморского края;

б) органов государственного надзора;

в) научных, строительных и проектных организаций;

г) общественных объединений.

5. В составе комиссии численность членов комиссии, указанных в части 4 настоящей статьи, не может составлять более одной трети от общего состава комиссии.

6. Персональный состав комиссии и внесение изменений и (или) дополнений в него утверждаются главой Яковлевского муниципального района.

7. Председатель комиссии назначается главой Яковлевского муниципального района.

**Статья 8. Полномочия комиссии.**

 Комиссия осуществляет следующие полномочия:

1) организует проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

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;

4) готовит рекомендации главе Яковлевского муниципального района о внесении изменений и (или) дополнений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений и (или) дополнений;

5) готовит главе Яковлевского муниципального района заключение по результатам публичных слушаний;

6) осуществляет подготовку проекта о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

7) осуществляет иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

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

 **Статья 9. 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.

2. 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, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются в соответствии с частью 8 статьи 5.

3. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном действующим законодательством, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами Яковлевского муниципального района.

 4. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

 **Статья 10. Изменение видов разрешенного использования земельных участков или объектов капитального строительства.**

 1. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков или объектов капитального строительства определяется действующим законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Яковлевского муниципального района.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков или объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами.

3. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков или объектов капитального строительства обладают:

1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков или объектов капитального строительства (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

5) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов капитального строительства;

6) собственники квартир в многоквартирных домах - при одновременном соблюдении следующих условий:

а) многоквартирные дома расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность перевода жилых помещений в нежилые помещения.

б) наличие возможности оборудования изолированного входа в квартиры при переводе жилых помещений в нежилые помещения.

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие - требования строительных норм и правил, иных обязательных требований);

7) собственники нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах.

 **Статья 11. 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 (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства определяется действующим законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Яковлевского муниципального района.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом Яковлевского муниципального района, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами Яковлевского муниципального района.

4. 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 Яковлевского муниципального района.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций глава Яковлевского муниципального района в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещается на официальном сайте администрации Новосысоевского сельского поселения в сети "Интернет".

6. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений и (или) дополнений 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.

7. 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.

 **Глава 4. Подготовка документации по планировке территории
органами местного самоуправления Яковлевского муниципального района.**

**Статья 12. Подготовка и утверждение документации по планировке территории.**

 1. Решения  о подготовке документации по планировке территории принимаются Администрацией Яковлевского муниципального района.

2. Администрация Яковлевского муниципального района обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана Новосысоевского сельского поселения и настоящих Правил.

3. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

4. Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. В случае размещения объекта капитального строительства, за исключением объекта капитального строительства федерального, регионального и местного значения, в границах территории, на которую не распространяется действие градостроительного регламента или для которой не устанавливается градостроительный регламент, подготовка документации по планировке территории может осуществляться физическим или юридическим лицом, по заявлению которого принято решение об использовании земельного участка в границах такой территории. Документация по планировке территории, подготовка которой осуществляется указанным лицом, подлежит утверждению главой Яковлевского муниципального района.

6. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, настоящих Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

7. Администрация Яковлевского муниципального района в течение тридцати дней осуществляет проверку подготовленной на основании ее решения документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 6 настоящей статьи. По результатам проверки Администрация Яковлевского муниципального района в течение семи дней принимает решение о направлении такой документации главе Яковлевского муниципального района на утверждение или на отклонение такой документации и направлении ее на доработку.

8. Документация по планировке территории, представленная администрацией Яковлевского муниципального района, утверждается главой Яковлевского муниципального района.

9. Глава Яковлевского муниципального района обеспечивает опубликование указанной в части 7 настоящей статьи документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещение информации о такой документации на официальном сайте Администрации Яковлевского муниципального района в сети "Интернет".

10. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Приморского края, органы местного самоуправления Яковлевского муниципального района, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

11. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений Администрации Яковлевского муниципального района, устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами Администрации Яковлевского муниципального района.

 **Статья 13. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения главы** **Яковлевского муниципального района.**

 1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой Яковлевского муниципального района по инициативе Администрации Яковлевского муниципального района, Думы Яковлевского муниципального района либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Указанное в части 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Администрации Яковлевского муници-пального района в сети "Интернет".

 3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Администрацию Яковлевского муниципального района свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Администрация Яковлевского муниципального района осуществляет проверку документации на основании документов территориального планирования, настоящих Правил в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного  наследия,  включенных  в  единый  государственный  реестр  объектов  культурного  наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.  По результатам проверки Администрация Яковлевского муниципального района принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе Яковлевского муниципального района для утверждения или отклонения такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы Яковлевского муниципального района, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Уставом Яковлевского муниципального района, решением Думы Яковлевского муниципального района и настоящими Правилами.

7. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

8. Глава Яковлевского муниципального района, с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в соответствующий орган Администрации Яковлевского муниципального района на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

9. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Администрации Яковлевского муниципального района в сети "Интернет".

10. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой Яковлевского муниципального района, Дума Яковлевского муниципального района вправе вносить изменения и (или) дополнения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

11. В случае если физическое или юридическое лицо обращается в Администрацию Яковлевского муниципального района с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1-10 настоящей статьи, не требуется. Администрация Яковлевского муниципального района в течение двадцати рабочих дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Администрация Яковлевского муниципального района предоставляет заявителю градостроительный план земельного участка без взимания платы.

12. В случае если подготовка градостроительного плана земельного участка осуществлялась Администрацией Яковлевского муниципального района на основании заявления физического или юридического лица, границы и размер земельного участка определяются с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации и земельного законодательства. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

 **Статья 14. Развитие застроенных территорий Новосысоевского сельского поселения.**

 1. Развитие застроенных территорий Новосысоевского сельского поселения осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается главой Яковлевского муниципального района по инициативе органа государственной власти Приморского края, органов местного самоуправления Яковлевского муниципального района, физических или юридических лиц.

3. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, признанные аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос или реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных Муниципальным комитетом Новосысоевского сельского поселения, Думой Яковлевского муниципального района.

4. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены  иные объекты  капитального  строительства,  вид разрешенного использования и параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

5. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, не могут быть расположены иные объекты капитального строительства, за исключением указанных в частях 3 и 4 настоящей статьи.

6. В решении о развитии застроенной территории должны быть определены ее местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

7. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории. Договор о развитии застроенной территории заключается Администрацией Яковлевского муниципального района с победителем открытого аукциона, проводимом в порядке установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, за исключением случаев установленных Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

8. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной или государственной собственности, собственность на которые не разграничена, и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым Администрацией Яковлевского муниципального района заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством.

9. Аукцион на право заключить договор о развитии застроенной территории является открытым по составу участников и форме подачи заявок (далее в настоящей статье - аукцион).

10. Решение о проведении аукциона принимается главой Яковлевского муниципального района.

11. Порядок организации и проведения аукциона определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

**Глава 5. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования
и застройки Новосысоевского сельского поселения**

**Статья 15. Основные положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.**

 1. На публичные слушания должны выноситься:

1) проекты о внесении изменений и (или) дополнений в Правила;

2) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;

3) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) проекты планировки территорий и проекты межеваний территорий.

2. Публичные слушания проводятся в том населенном пункте Новосысоевского сельского поселения, на территории которого рассматриваются вопросы землепользования и застройки с учетом особенностей установленных настоящими Правилами.

**Статья 16. Порядок проведения публичных слушаний.**

 1. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Яковлевского муниципального района, решением Думы Яковлевского муниципального района и настоящими Правилами.

2. Публичные слушания назначаются главой Яковлевского муниципального района в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами.

3. В постановлении о назначении публичных слушаний указываются:

1) сведения об инициаторах публичных слушаний;

2) вопрос, выносимый на публичные слушания;

3) даты начала и окончания периода проведения публичных слушаний;

4) сроки подачи в комиссию предложений по вопросам, выносимым на публичные слушания.

4. Постановление главы Яковлевского муниципального района о назначении публичных слушаний подлежит официальному опубликованию в средствах массовой информации и размещается на официальном сайте Администрации Яковлевского муниципального района в сети "Интернет".

5. Подготовка и проведение публичных слушаний осуществляется комиссией.

6. В целях доведения информации о проведении публичных слушаний до населения и заинтересованных юридических и физических лиц комиссия подготавливает информационное сообщение о предстоящих публичных слушаниях.

7. Указанное в части 6 настоящей статьи информационное сообщение публикуется в средствах массовой информации и размещается на официальном сайте Администрации Яковлевского муниципального района в сети "Интернет" не позднее семи дней до дня проведения публичных слушаний.

8. В информационном сообщении комиссии, о предстоящих публичных слушаниях указываются:

1) сведения об инициаторах публичных слушаний;

2) вопрос, выносимый на публичные слушания;

3) дата, время, место проведения публичных слушаний;

4) сроки подачи участниками публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся рассматриваемого вопроса;

5) дата, время, место и условия предварительного ознакомления заинтересованных лиц с информацией по вопросу, выносимому на публичные слушания.

9. Участники публичных слушаний вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемого вопроса для включения их в протокол публичных слушаний.

10. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещается на официальном сайте Администрации Яковлевского муниципального района в сети "Интернет".

 **Статья 17. Особенности проведения публичных слушаний по проекту внесения изменений  и  (или) дополнений  в  Правила.**

 1. Решение о проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений и (или) дополнений в Правила принимает глава Яковлевского муниципального района в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта от Администрации Яковлевского муниципального района.

2. Проект о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещению на официальном сайте Администрации Яковлевского муниципального района в сети "Интернет".

3. Продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

**Статья 18. Особенности проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на  условно   разрешенный   вид   использования   земельных   участков   или   объектов капитального  строительства.**

 1. Публичные слушания проводятся по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направившего заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

2. 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.

3. Срок проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования с момента оповещения жителей Новосысоевского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

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

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.

6. 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.

 **Статья 19. Особенности  проведения публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров  разрешенного  строительства,  реконструкции  объектов**

**капитального строительства.**

 1. Публичные слушания по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства,     реконструкции    объектов    капитального    строительства    проводятся    по    инициативе правообладателей земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, направивших в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

2. Публичные слушания по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 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 отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкция объектов 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.

3. Срок проведения публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства с момента оповещения жителей Новосысоевского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому, запрашивается разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Участники публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. 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.

 **Статья 20. Особенности проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории.**

 1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории до их утверждения, подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

2. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

3. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

4. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей Новосысоевского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

6. Администрация Яковлевского муниципального района направляет главе Яковлевского муниципального района подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных  слушаний  не  позднее  чем  через  пятнадцать  дней  со  дня  прове-дения  публичных  слушаний.

**Глава 6. Внесение изменений и (или) дополнений в правила землепользования и застройки Новосысоевского сельского поселения, входящего в состав Яковлевского муниципального района.**

 **Статья 21. Основания для внесения изменений и (или) дополнений в Правила.**

 1. Внесение изменений и (или) дополнений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом и настоящими Правилами.

2. Основаниями для рассмотрения главой Яковлевского муниципального района вопроса о внесении изменений и (или) дополнений в Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральным планам сельских поселений Новосысоевского сельского поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила 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 Приморского края в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления Яковлевского муниципального района в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Новосысоевского сельского 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.

4. Подготовка проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила может осуществляться применительно ко всей территории Новосысоевского сельского поселения.

 **Статья 22. Порядок внесения изменений и (или) дополнений в Правила**.

 1. Предложения о внесении изменений и (или) в Правила направляются в комиссию.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений и (или) дополнений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Яковлевского муниципального района.

3. Глава Яковлевского муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

4. Глава Яковлевского муниципального района, не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещение указанного сообщения на официальном сайте Администрации Яковлевского муниципального района в сети "Интернет".

5. В указанном в части 4 настоящей статьи сообщении о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила указываются:

1) состав и порядок деятельности комиссии;

2) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила;

3) порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила;

4) иные вопросы организации работ.

6. Подготовку проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила осуществляет комиссия.

7. Администрация Яковлевского муниципального района осуществляет проверку проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральным планам сельских поселений Яковлевского муниципального района, схемам территориального планирования Приморского края, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По  результатам  указанной  в части   настоящей  статьи  проверки  Администрация Яковлевского муниципального района направляет проект о внесении изменений и (или) дополнений в Правила главе Яковлевского муниципального района или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в комиссию на доработку.

9. Глава Яковлевского муниципального района при получении от Администрации Яковлевского муниципального района проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

10. Публичные слушания по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила проводятся комиссией в порядке, определяемом Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Яковлевского муниципального района, решением Думы Яковлевского муниципального района и настоящими Правилами.

11. Продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

12. В случае если внесение изменений и (или) дополнений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений и (или) дополнений 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 территорий. При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений и (или) дополнений 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 территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой Яковлевского муниципального района решения о проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила.

13. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений и (или) дополнений в Правила и представляет указанный проект главе Яковлевского муниципального района. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

14. Глава Яковлевского муниципального района в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила и указанных в части 13 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Думу Яковлевского муниципального района или об отклонении проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

 **Статья 23. Порядок утверждения нормативного правового акта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила.**

 1. Решение о внесении изменений и (или) дополнений в Правила утверждается Думой Яковлевского муниципального района . Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений и (или) дополнений в Правила являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

2. Дума Яковлевского муниципального района по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить решение о внесении изменений и (или) дополнений в Правила или направить проект решения о внесении изменений и (или) дополнений в Правила главе Яковлевского муниципального района на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Нормативный правовой акт о внесении изменений и (или) дополнений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещается на официальном сайте Администрации Яковлевского муниципального района в сети "Интернет".

4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении нормативного правового акта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила в судебном порядке.

5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Приморского края вправе оспорить решение об утверждении нормативного правового акта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила в судебном порядке, в случае несоответствия такого акта законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Приморского края, утвержденным до принятия правового акта о внесении изменений и (или) дополнений в Правила.

 **Часть II. Карта градостроительного зонирования.
Карта  зон  с  особыми  условиями  использования  территории.**

 **Статья 24. Карта градостроительного зонирования  поселения. Карта зон с особыми условиями использования территории. Приложение. Лист 1.**

**Статья 24.1.   Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории с. Новосысоевка.  Приложение. Лист 2.**

**Статья 24.2.   Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории с. Старосысоевка.  Приложение. Лист 3.**

**Статья 24.3.   Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории ст. Сысоевка.  Приложение. Лист 4.**

**Примечания к Карте градостроительного зонирования и карте зон с особыми условиями использования территории:**

1. Настоящая карта отображает санитарно-защитные зоны предприятий:

1) согласованные с центром Госсанэпиднадзора по Приморскому краю и получившие положительное заключение государственной экологической экспертизы;

2) размеры которых установлены в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

3) изменения размеров санитарно-защитных зон могут быть нанесены на карту только на основании утвержденного проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны.

2. На настоящей карте отображены водоохранные зоны рек и озер:

1) включенных в государственный реестр водных объектов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации;

2) размеры которых определены в статье 65 Водного кодекса Российской Федерации.

**Часть III. Градостроительные регламенты.**

**Статья 25. Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования территории Новосысоевского сельского поселения.**

**Часть III. Градостроительные регламенты.**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Кодовые обозначения территориальных****зон** | **Наименование территориальных зон** |
| **Жилая зона**  |
| **ЖУ** | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| **ЖМ** | Зона застройки малоэтажными жилыми домами |
| **Общественно-деловая зона** |
| **ОД** | Зона делового, общественного, коммерческого, социально-бытового назначения и предпринимательства |
| **Производственная зона** |
| **ПII** | Зона производственно-коммунальных объектов II класса вредности |
| **ПIII** | Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности |
| **ПIV** | Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности |
| **ПV** | Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности |
| **Зона сельскохозяйственного использования** |
| **СхУ** | Зона сельскохозяйственных угодий  |
| **СхЖ** | Зона размещения объектов животноводства |
| **СхЛ** | Зона защитных лесов |
| **Зоны рекреационного назначения** |
| **РО** | Зона объектов прогулок и отдыха |
| **ГЛ** | Городские леса |
| **Зона специального назначения** |
| **СК** | Зона, занятая кладбищами |
| **СО** | Зона размещения отходов |
| **Зоны транспорта** |
| **ТЖ** | Зона железнодорожного транспорта |
| **Зона обеспечения обороны и безопасности** |
| **БО** | Зона обороны и безопасности |
| **Территории общего пользования** |
| **ТОП** | Территории общего пользования (площади, улицы проезды) |
| **Резервные зоны** |
| **ЗР** | Зона резервных территорий |
| **Зона инженерной инфраструктуры** |
| **И** | Зона технических сооружений инженерного обеспечения  |

**Статья 26. Жилая зона**

**1.**  **ЖУ - Зона застройки индивидуальными жилыми домами усадебного типа.**

1). Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа и блокированных жилых домов, этажностью не выше 3 этажей с набором услуг местного значения.

2). Виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков.** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| **Основные виды разрешенного использования**  |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);выращивание сельскохозяйственных культур;размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1021); производство сельскохозяйственной продукции;размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;содержание сельскохозяйственных животных |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха |
| 2,7 | Обслуживание жилой застройки | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с [кодами 3.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1031), [3.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1032), [3.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1033), [3.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1034), [3.4.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10341), [3.5.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10351), [3.6](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1036), [3.7](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1037), [3.10.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_103101), [4.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1041), [4.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1043), [4.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1044), [4.6](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1046), [5.1.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1512), [5.1.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1513), если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 – 12.0.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_11201) |
| **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** |
| 13.2 | Ведение садоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1021), хозяйственных построек и гаражей |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для 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 |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049) |
| 3.9.1 | "Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м. |
| 4.9.1 | "Объекты придорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_14911) |
| 5.0. | Отдых, рекреация | 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 городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, 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](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1051) |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1311), [3.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1323) |

**2. ЖМ - Зона застройки малоэтажными жилыми домами**

1). Зона застройки малоэтажными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при повышении плотности использования территории и преимущественном размещении объектов индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки.

2). Виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков.** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| **Основные виды разрешенного использования**  |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);выращивание сельскохозяйственных культур;размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для 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 |
| 2.3 | Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и 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 (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха |
| 2.7 | Обслуживание жилой застройки | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с [кодами 3.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1031), [3.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1032), [3.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1033), [3.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1034), [3.4.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10341), [3.5.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10351), [3.6](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1036), [3.7](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1037), [3.10.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_103101), [4.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1041), [4.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1043), [4.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1044), [4.6](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1046), [5.1.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1512), [5.1.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1513), если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 – 12.0.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_11201) |
| **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** |
| 13.2 | Ведение садоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1021), хозяйственных построек и гаражей |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1021); производство сельскохозяйственной продукции;размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;содержание сельскохозяйственных животных |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049) |
| 4.0 | Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1-4.10](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1041) |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1311), [3.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1323) |

3). Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для жилой зоны по кодам вида разрешенного использования земельного участка:

- 2.1 «Для индивидуального жилищного строительства»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – 400 м²; максимальная площадь земельных участков – 4000 м²;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 этажа, предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

- 2.1.1 «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–1000 м²; максимальная площадь земельных участков–7500 м²;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – до 4 этажей, включая мансардный;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

- 2.2 «Для ведения личного подсобного хозяйства», 13.2 «Ведение садоводства»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–400 м²; максимальная площадь земельных участков–4000 м²;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

- 2.3 «Для блокированного жилого дома»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – 200 м²; максимальная площадь земельных участков – 1000 м²;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

- 2.7.1 «Хранение автотранспорта»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – 30 м²; максимальная площадь земельных участков - 300 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 6 м;

* максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

- 3.1 «Коммунальное обслуживание»;

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – 1 м²; максимальная площадь земельных участков - 4000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

 - для видов разрешенного использования с [кодами 3.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1031), [3.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1032), [3.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1033), [3.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1034), [3.4.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10341), [3.5.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10351), [3.6](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1036), [3.7](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1037), [3.10.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_103101), [4.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1041), [4.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1043), [4.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1044), [4.6](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1046):

 предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–150 м²; максимальная площадь земельных участков – 2000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 18 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

- для видов разрешенного использования с кодами [5.1.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1512), [5.1.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1513):

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–150 м²; максимальная площадь земельных участков – 5000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 18 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

- 3.7. «Религиозное использование»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры и площадь земельных участков определяются документацией по планировке территории в соответствие с местными нормами градостроительного проектирования, СНиП 2.07.01-89, СП 42.13330.2011;

- 3.9.1 «Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры и площадь земельных участков определяются документацией по планировке территории (проект межевания территории);

минимальная площадь земельных участков – 100 м²;

максимальная площадь земельных участков – 400м2;

- 4.2 «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)» (размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м 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 - 4.8.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1045); размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра):

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – 1500 м², максимальная площадь земельных участков - 10000 м²;

- 4.3 «Рынки» (размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка):

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – 100 м², максимальная площадь земельных участков - 2000 м²;

- 4.4 «Магазины» (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м²):

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–150 м²; максимальная площадь земельных участков – 2000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 18 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

- 5.0 «Отдых (рекреация)»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры и площадь земельных участков определяются документацией по планировке территории (проектом межевания). Минимальная площадь земельных участков – 100 м²;

- 6.8. «Связь» (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1311), [3.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1323)):

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – 1м²; максимальная площадь земельных участков – 500 м²;

- 12.0 «Земельные участки (территории) общего пользования».

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190 ФЗ).

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами.

4). Дополнительные параметры разрешенного использования для жилой зоны:

**-** минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии улиц – 5 метров;

**- м**инимальное расстояние от зданий, сооружений от границ земельного участка – 3 метра;

- минимальное расстояние от зданий и сооружений до границы соседнего участка *(с учетом противопожарного разрыва может быть увеличен до необходимого противопожарного минимума ) –* 3 метра;

- минимальное расстояние от с фронтальной стороны земельного участка для новой застройки -5 метров;

- в условиях реконструкции – минимальное расстояние принимается в соответствии со сложившейся линией застройки;

- минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и других хозяйственных построек) до границы соседнего участка – 1 метр;

 - минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках – 6 метров;

- минимальное расстояние от границ земельного участка до:

отдельно стоящего гаража – 1 метр;

стволов высокорослых деревьев – 4метра;

стволов низкорослых деревьев -2 метра;

кустарников – 1 метр.

Требования к минимальным расстояниям между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на приусадебных участках принимаются в соответствии с санитарно-гигиеническими, противопожарными требованиями.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.

Не допускается водосток с крыш существующих строений и сооружений на соседнюю территорию. Поверхностный водоотвод с территории земельных участков допускается устраивать в водоотводной канаве, проходящей по меже соседних участков.

Допускается пристройка хозяйственного сарая, гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм. При этом постройки для содержания скота и птицы необходимо пристраивать к домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

На приусадебных земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной жилой застройки с размером участка не менее 0,1 га.

На приусадебных участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев питьевого назначения должно быть не менее 50 м. Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице:

|  |  |
| --- | --- |
| НормативныйРазрыв, м | Поголовье, (шт.) не более |
| Свиньи | Коровы, бычки | Овцы, козы | Кролики-матки | Птица | Лошади |  |
| 15 | 5 | 5 | 10 | 10 | 30 | 5 |  |
| 20 | 8 | 8 | 15 | 20 | 45 | 8 |  |
| 30 | 10 | 10 | 20 | 30 | 60 | 10 |  |
| 40 | 15 | 15 | 25 | 40 | 75 | 15 |  |

Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м и находиться на окраине жилой зоны.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается:

- при размещении ульев на высоте не менее 2 м;

- с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Пасеки (ульи) следует размещать на расстоянии не менее 250 м от учреждений здравоохранения, образования, детских учреждений, учреждений культуры, других общественных мест.

Расстояния от пасек (ульев) до объектов жилого и общественного назначения могут устанавливаться правилами благоустройства органами местного самоуправления исходя из местных условий.

Туалет должен находиться в пределах расстояний:

- не менее чем за 12 метров от жилых строений, погребов и детских площадок;

- не менее чем за 8 метров от скважин, колодцев и других источников питьевой воды;

- не менее чем за 1 метр до забора.

Выгребная яма должна быть забетонирована. Глубина ее не может превышать 3 метров, очистка производиться не реже чем 1 раз в полугодие.

Септик должен находится на территории земельного участка в пределах расстояний:

- от фундамента дома, дороги и газопровода – минимум 5 метров;

- от водопровода – минимум 10 метров;

- от забора – минимум 2 метра;

- от колодца, скважины – от 30 до 50 метров, от водоема – 30 метров*.*

Расстояния должны соблюдаться в равной мере как в отношении построек на исходном участке, так и на всех соседствующих с ним участках.

Расстояние от туалета и выгребной ямы до красной линии (границы участка со стороны улицы) должно быть не менее 10 м.

Расстояние от площадки мусоросборников до жилого дома должно быть не менее 20 м и не более 100 м.

Для всех хозяйственных построек высота от среднего уровня планировочной отметки земли: до верха конька скатной кровли - не более 7 м, исключая шпили, флагштоки, до верха плоской кровли – не более 5 м.

Хозяйственные постройки, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

Допускается размещение стены гаража, оборудованной воротами, по лицевой линии границы ограждения земельного участка со стороны въезда с улицы или проезда.

Со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц.

 Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 2 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте.

 На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 2 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте.

 Противопожарное расстояние от хозяйственных и жилых строений до лесного массива должно составлять не менее 30 метров.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

**Требования к ограждениям земельных участков, устанавливаемых по пограничным линиям (по меже соседних участков)**

Перечень материалов, применяемых при устройстве ограждения, не ограничивается. При обоюдном согласии владельцев земельных участков по меже в качестве ограждения может быть предусмотрено декоративное озеленение высотой до 1.7 метра.

По меже земельных участков рекомендуется установить, как правило, неглухие ограждения (с применением сетки-рабитцы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью просветов не менее 50 процентов от площади забора и т. п.).

Конструкция массивных ограждений (железобетонных, кирпичных, каменных), толщина которых превышает 50 миллиметров, возводимых владельцем без письменного согласия владельцев соседних земельных участков, должна размещаться в пределах участка застройщика. При достигнутой договоренности между соседями, оформленной документально, ограждение может устанавливаться по оси (границе) смежных земельных участков.

При устройстве глухих массивных ограждений (в виде стены) на косогорных участках застройщику следует предусматривать мероприятия по отводу ливневых и талых вод, не допускающих аккумуляцию этих вод на соседних участках и попадание ливневых вод на строение (отмостку) соседних участков.

 В районах индивидуальной застройки жилые дома могут размещаться по красной линии жилых улиц в соответствии со сложившимися местными традициями.

Расстояние от стен индивидуальных, блокированных жилых домов до ограждения участка со стороны вводов инженерных сетей при организации колодцев на территории участка – не менее 6 м.

Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также размещаемыми в зоне жилой застройки производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности согласно требованиям действующих санитарных правил и нормативов, норм инсоляции и противопожарных требований.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 37 настоящих Правил.

**Статья 27 . Общественно-деловая зона**

1. **ОД - Зона делового, общественного, коммерческого, социально-бытового назначения и предпринимательства.**

1). Общественно-деловая зона предназначена для размещения объектов общественного, административного, делового, финансового и коммерческого назначения, торговли, здравоохранения, культуры, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, среднего профессионального и высшего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, гостиниц, стоянок автомобильного транспорта, подземных или многоэтажных гаражей и иных типов зданий, строений и сооружений массового посещения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование этих зон.

В общественно-деловых зонах могут размещаться жилые дома.

2). Виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| **Основные виды разрешенного использования**  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1-3.1.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1311) |
| 3.2 | Социальное обслуживание | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.2.1 - 3.2.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1321) |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 3.4.1 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |
| 3.4.2 | Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи |
| 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) |
| 3.5.2 | Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) |
| 3.6 | Культурное развитие | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.6.1-3.6.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1361) |
| 3.8 | Общественное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.8.1-3.8.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1381) |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.9.1 - 3.9.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_10391) |
| 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| 4.2 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м 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 - 4.8.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1045); размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м |
| 4.10 | Выставочно-ярмарочная деятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность | 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 |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_11201) |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1030), [4.0](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1040), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных |
| 3.7 | Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) |
| 4.3 | Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м: размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_14911) |
| 5.0 | Отдых (рекреация) | 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 городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, 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](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1051) |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1311), [3.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1323) |

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

- 3.1 «Коммунальное обслуживание»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков– 1 м²; максимальная площадь земельных участков - 100000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами. (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190 ФЗ);

- 4.9.1 «Объекты дорожного сервиса»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–150 м²; максимальная площадь земельных участков–4000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 20 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

- 4.9 «Служебные гаражи»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–100 м²; максимальная площадь земельных участков–1000 м²;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 18 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

- 6.8 «Связь»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–100 м²; максимальная площадь земельных участков–1000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами. (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190 ФЗ);

- 3.2 «Социальное обслуживание», 3.3 «Бытовое обслуживание», 3.4.1 «Амбулаторно-поликлиническое обслуживание», 3.4.2 «Стационарное медицинское обслуживание», 3.5.1 «Дошкольное, начальное и среднее общее образование», 3.5.2 «Среднее и высшее профессиональное образование», 3.6 «Культурное развитие», 3.7 «Религиозное использование», 3.8 «Общественное управление», 3.9 «Обеспечение научной деятельности», 3.10.1 «Амбулаторное ветеринарское обслуживание», 4.1 «Деловое управление», 4.2. «Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)», 4.3 «Рынки», 4.4 «Магазины», 4.5 «Банковская и страховая деятельность», 4.6 «Общественное питание», 4.7 «Гостиничное обслуживание», 4.8 «Развлечения», 5.0 «Отдых (рекреация)», 8.3 «Обеспечение внутреннего правопорядка»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–150 м²; максимальная площадь земельных участков–10000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 18 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

- 9.3 «Историко-культурная деятельность».

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются 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; (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190 ФЗ);

- 12.0 «Земельные участки (территории) общего пользования».

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

4). Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории общественно-деловых зон, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий: охранных, санитарно-защитных зон, зон охраны объектов культурного наследия, водоохранных зон, зон охраны источников питьевого водоснабжения, зон охраняемых объектов, иных зон, устанавливаемых в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Минимальные расстояния между зданиями устанавливаются на основании расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов.

Минимальное количество парковочных мест на территории земельных участков устанавливается в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования.

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

− СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения»;

− СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;

− региональные нормативы градостроительного проектирования в Приморском крае;

− иные действующие нормативные акты и технические регламенты.

**Статья 28. Производственная зона**

1. **П II Зона производственно-коммунальных объектов II класса вредности**

1). Зона определена для комунально-производственных предприятий не выше II класса вредности. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Класс опасности для объектов капитального строительства, размещенных и размещаемых в территориальной зоне, определен в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (в действующей редакции документа), если иное не установлено проектом санитарно-защитной зоны объекта.

2). Виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| **Основные виды разрешенного использования**  |
| 6.1 | Недропользование | Осуществление геологических изысканий, добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории |
| 6.2 | Тяжелая промышленность | Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции автомобилестроения, судостроения, авиастроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования |
| 6.3 | Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности |
| 6.4 | Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий |
| 6.5 | Нефтехимическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия |
| 6.6 | Строительная промышленность | 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 |
| 6.7 | Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#Par155) |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1311), [3.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1323) |
| 6.9 | Склады | 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 |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049) |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1-3.1.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1311) |
| 12 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_11201) |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1030), [4.0](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1040), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
|  | Транспорт | Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.1 -7.5](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1071) |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро) |
| 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |

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

- для видов разрешенного использования «4.1 Деловое управление», 4.9 «Служебные гаражи», 6.1 «Недропользование», 6.2. «Тяжелая промышленность», 6.3 «Легкая промышленность», 6.4 «Пищевая промышленность», 6.5 «Нефтехимическая промышленность», 6.6 «Строительная промышленность», 6.7 «Энергетика», 6.9 «Склады», 7.0 «Транспорт»:

предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с санитарными правилами и нормами, нормативно-технической документацией, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, проектом межевания, проектом планировки.

 Участки санитарно-защитных зон предприятий, не включенные в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

 Минимальные отступы от границ земельных участков должны соответствовать обеспечению требуемых проездов и подъездов для пожарной техники.

Согласно ч. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования;

- 2.7.1 «Хранение автотранспорта»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков– 30 м²; максимальная площадь земельных участков - 300 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 6 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

- 3.1 «Коммунальное обслуживание»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–1 м²; максимальная площадь земельных участков–100000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами. (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190 ФЗ);

- 3.3. «Бытовое обслуживание», 4.6 «Общественное питание»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–150 м²; максимальная площадь земельных участков–2000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 18 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

- 6.8 «Связь»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–100 м²; максимальная площадь земельных участков–1000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

4). Сочетание различных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах одной зоны возможно только при соблюдении нормативных санитарных требований.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с санитарными правилами и нормами, нормативно-технической документацией, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, проектом межевания, проектом планировки.

Минимальные расстояния между зданиями устанавливаются на основании расчетов освещенности, учета противопожарных требований.

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

Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с СП 18.13330.2011. «Свод правил. Генеральные планы промышленных предприятий».

 Участки санитарно-защитных зон предприятий, не включенные в состав территории предприятий могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

Минимальные отступы от границ земельных участков должны соответствовать обеспечению требуемых проездов и подъездов для пожарной техники.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами.

2. **П III. Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности**

1). Зона определена для коммунально-производственных предприятий III класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Класс опасности для объектов капитального строительства, размещенных и размещаемых в территориальной зоне, определен в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (в действующей редакции документа), если иное не установлено проектом санитарно-защитной зоны объекта.

 2). Виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| **Основные виды разрешенного использования**  |
| 6.1 | Недропользование | Осуществление геологических изысканий, добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории |
| 6.2 | Тяжелая промышленность | Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции автомобилестроения, судостроения, авиастроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования |
| 6.3 | Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности |
| 6.4 | Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий |
| 6.5 | Нефтехимическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия |
| 6.6 | Строительная промышленность | 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 |
| 6.7 | Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#Par155) |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1311), [3.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1323) |
| 6.9 | Склады | 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 |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049) |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1-3.1.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1311) |
| 12 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_11201) |
| 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1030), [4.0](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1040), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
| 7.0 | Транспорт | Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.1 -7.5](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1071) |
| **Условно разрешенные виды использования** |
|  |  |  |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро) |
| 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |

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

- для видов разрешенного использования «4.1 Деловое управление», 4.9 «Служебные гаражи», 6.1 «Недропользование», 6.2. «Тяжелая промышленность», 6.3 «Легкая промышленность», 6.4 «Пищевая промышленность», 6.5 «Нефтехимическая промышленность», 6.6 «Строительная промышленность», 6.7 «Энергетика», 6.9 «Склады», 7.0 «Транспорт»:

предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с санитарными правилами и нормами, нормативно-технической документацией, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, проектом межевания, проектом планировки.

 Участки санитарно-защитных зон предприятий, не включенные в состав территории предприятий могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

 Минимальные отступы от границ земельных участков должны соответствовать обеспечению требуемых проездов и подъездов для пожарной техники;

- 2.7.1 «Хранение автотранспорта»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков– 30 м²; максимальная площадь земельных участков - 300 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 6 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

- 3.1 «Коммунальное обслуживание»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–1 м²; максимальная площадь земельных участков–100000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами. (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190 ФЗ);

- для видов разрешенного использования 3.3. «Бытовое обслуживание», 4.6 «Общественное питание»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–150 м²; максимальная площадь земельных участков–2000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 18 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

- 6.8 «Связь»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–100 м²; максимальная площадь земельных участков–1000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

4). Сочетание различных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах одной зоны возможно только при соблюдении нормативных санитарных требований.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с санитарными правилами и нормами, нормативно-технической документацией, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, проектом межевания, проектом планировки.

Минимальные расстояния между зданиями устанавливаются на основании расчетов освещенности, учета противопожарных требований.

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

Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с СП 18.13330.2011. «Свод правил. Генеральные планы промышленных предприятий».

 Участки санитарно-защитных зон предприятий, не включенные в состав территории предприятий могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

Минимальные отступы от границ земельных участков должны соответствовать обеспечению требуемых проездов и подъездов для пожарной техники.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами.

3. **П IV. Зона производственно-коммунальных объектов IV класса вредности**

1). Зона определена для коммунально-производственных предприятий IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающий производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. .

Класс опасности для объектов капитального строительства, размещенных и размещаемых в территориальной зоне, определен в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (в действующей редакции документа), если иное не установлено проектом санитарно-защитной зоны объекта.

 2). Виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| **Основные виды разрешенного использования**  |
| 6.3 | Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности |
| 6.4 | Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий |
| 6.6 | Строительная промышленность | 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 |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1311), [3.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1323) |
| 6.9 | Склады | 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 |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049) |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1-3.1.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1311) |
| 12 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_11201) |
| 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1030), [4.0](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1040), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
| 7.0 | Транспорт | Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.1 -7.5](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1071) |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро) |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 4.6 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |

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

- для видов разрешенного использования 4.1 «Деловое управление», 4.9 «Служебные гаражи», 6.1 «Недропользование», 6.3 «Легкая промышленность», 6.4 «Пищевая промышленность», 6.5 «Нефтехимическая промышленность», 6.6 «Строительная промышленность», 6.9 «Склады», 7.0 «Транспорт»:

 Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с санитарными правилами и нормами, нормативно-технической документацией, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, проектом межевания, проетом планировки.

 Минимальные отступы от границ земельных участков должны соответствовать обеспечению требуемых проездов и подъездов для пожарной техники;

- 2.7.1 «Хранение автотранспорта»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков– 30 м²; максимальная площадь земельных участков - 300 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 6 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

- 3.1 «Коммунальное обслуживание»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–1 м²; максимальная площадь земельных участков–100000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

- 4.4 «Магазины»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–150 м²; максимальная площадь земельных участков – 2000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 18 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

- 3.3. «Бытовое обслуживание», 4.6 «Общественное питание»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–150 м²; максимальная площадь земельных участков–2000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 18 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

- 6.8 «Связь»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–100 м²; максимальная площадь земельных участков–1000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

4). Сочетание различных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах одной зоны возможно только при соблюдении нормативных санитарных требований.

Минимальные расстояния между зданиями устанавливаются на основании расчетов освещенности, учета противопожарных требований.

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

Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с СП 18.13330.2011. «Свод правил. Генеральные планы промышленных предприятий».

 Участки санитарно-защитных зон предприятий, не включенные в состав территории предприятий могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

Минимальные отступы от границ земельных участков должны соответствовать обеспечению требуемых проездов и подъездов для пожарной техники.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами.

4. **П V. Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности**

1). Зона определена для коммунально-производственных предприятий V класса вредности, а также для обеспечения правовых условий формирования коммунальных объектов с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающий производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. Класс опасности для объектов капитального строительства, размещенных и размещаемых в территориальной зоне, определен в соответствии с СанПиНом 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (в действующей редакции документа), если иное не установлено проектом санитарно-защитной зоны объекта.

 2). Виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| **Основные виды разрешенного использования**  |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1049) |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1-3.1.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1311) |
| 4.0 | Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1-4.10](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1041) |
| 6.6 | Строительная промышленность | 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 |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1311), [3.2.3](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1323) |
| 6.9 | Склады | 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 |
| 12 | Земельные участки (территории) общего пользования  | Земельные участки общего пользования.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1 - 12.0.2](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_11201) |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 4.1 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1030), [4.0](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1040), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
| 7.0 | Транспорт | Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.1 -7.5](https://base.garant.ru/70736874/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/#block_1071) |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 2.1. | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);выращивание сельскохозяйственных культур;размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро) |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.10.1](#P247) - [3.10.2](#P251) |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 4.5 | Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |

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

- 4.1 «Деловое управление», 4.9 «Служебные гаражи», 4.0 «Предпринимательство», 6.6 «Строительная промышленность», 6.9 «Склады», 7.0 «Транспорт»:

 предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с санитарными правилами и нормами, нормативно-технической документацией, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, проектом межевания, проектом планировки;

 минимальные отступы от границ земельных участков должны соответствовать обеспечению требуемых проездов и подъездов для пожарной техники;

- 2.7.1 «Хранение автотранспорта»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков– 30 м²; максимальная площадь земельных участков - 400 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 6 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

- 3.1 «Коммунальное обслуживание»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–1 м²; максимальная площадь земельных участков–100000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами. (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190 ФЗ);

- 3.3. «Бытовое обслуживание», 3.9. «Обеспечение научной деятельности», 3.10 «Ветеринарное обслуживание», 4.5 «Банковская и страховая деятельность»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–150 м²; максимальная площадь земельных участков–2000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 18 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

- 4.4. «Магазины»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–150 м²; максимальная площадь земельных участков–2000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 18 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

- 6.8 «Связь»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–100 м²; максимальная площадь земельных участков–1000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

1. Сочетание различных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах одной зоны возможно только при соблюдении нормативных санитарных требований.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с санитарными правилами и нормами, нормативно-технической документацией, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, проектом межевания, проектом планировки.

Минимальные расстояния между зданиями устанавливаются на основании расчетов освещенности, учета противопожарных требований.

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

Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с СП 18.13330.2011. «Свод правил. Генеральные планы промышленных предприятий».

 Участки санитарно-защитных зон предприятий, не включенные в состав территории предприятий могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

Минимальные отступы от границ земельных участков должны соответствовать обеспечению требуемых проездов и подъездов для пожарной техники.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами.

**Статья 29. Зоны сельскохозяйственного использования**

1. **СхУ Зона сельскохозяйственный угодий в границах населенных пунктов**

1). Зона о сельскохозяйственного назначения предназначена для ведения сельского хозяйства, огородничества, садоводства, выращивания, переработке и хранения сельскохозяйственной продукции.

2). Виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков** |
| 1.1 | Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2-1.6 |
| 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции |
| 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства(приусадебный земельный участок) | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1;производство сельскохозяйственной продукции;размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;содержание сельскохозяйственных животных |
| 13.1 | Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур |
| 13.2 | Ведение садоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 – 12.0.2 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 1.12 | Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 5.0 | Отдых (рекреация) |  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 городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, 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 |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 |

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

- 1.1 «Растениеводство»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков– 400 м²; максимальная площадь земельных участков – не подлежит ограничению;

максимальная высота ограждения земельного участка – 2 м;

- 1.15 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции», 1.18 Обеспечение сельскохозяйственного производства, 2.2 «Для ведения личного подсобного хозяйства», 13.1 «Ведение огородничества», 13.2 «Ведение садоводства»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков– 400 м²; максимальная площадь земельных участков - 4000 м²;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 21 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

максимальная высота ограждения земельного участка – 2 м;

- 1.12 «Пчеловодство»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков– 400 м²; максимальная площадь земельных участков - 4000 м²;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения сооружений, за пределами которых запрещено размещение сооружений – 3м;

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 6 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 20%.

Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м. Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается:

- при размещении ульев на высоте не менее 2 м;

- с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Пасеки (ульи) следует размещать на расстоянии не менее 250 м от учреждений здравоохранения, образования, детских учреждений, учреждений культуры, других общественных мест.

Расстояния от пасек (ульев) до объектов жилого и общественного назначения могут устанавливаться правилами благоустройства органами местного самоуправления исходя из местных условий.

Минимальная высота ограждения земельного участка – 2 м.

- 3.1 «Коммунальное обслуживание»:

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–1 м²; максимальная площадь земельных участков–100000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

- 4.4 «Магазины» (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м²):

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–150 м²; максимальная площадь земельных участков – 2000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 18 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

- 5.0 «Отдых (рекреация)»:

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры и площадь земельных участков определяются документацией по планировке территории (проектом межевания). Минимальная площадь земельных участков – 100 м²;

- 6.8. «Связь» (размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3):

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков – 1м²; максимальная площадь земельных участков – 500 м²;

- 12.0 «Земельные участки (территории) общего пользования».

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190 ФЗ).

4) Дополнительные параметры разрешенного использования для жилой зоны:

- минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии улиц – 5 метров;

- минимальное расстояние от зданий, сооружений от границ земельного участка – 3 метра;

- минимальное расстояние от зданий и сооружений до границы соседнего участка (с учетом противопожарного разрыва, может быть увеличен до необходимого противопожарного минимума ) – 3 метра;

- минимальное расстояние от с фронтальной стороны земельного участка для новой застройки -5 метров;

- в условиях реконструкции – минимальное расстояние принимается в соответствии со сложившейся линией застройки;

- минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и других хозяйственных построек) до границы соседнего участка – 1 метр;

 - минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках – 6 метров;

- минимальное расстояние от границ земельного участка до:

1) отдельно стоящего гаража – 1 метр;

2) стволов высокорослых деревьев – 4метра

3) стволов низкорослых деревьев -2 метра;

4) кустарников – 1 метр;

Требования к минимальным расстояниям между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на приусадебных участках принимаются в соответствии с санитарно-гигиеническими, противопожарными требованиями.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований;

Не допускается водосток с крыш существующих строений и сооружений на соседнюю территорию. Поверхностный водоотвод с территории земельных участков допускается устраивать в водоотводной канаве, проходящей по меже соседних участков.

Допускается пристройка хозяйственного сарая, гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм. При этом постройки для содержания скота и птицы необходимо пристраивать к домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом;

На приусадебных земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах индивидуальной жилой застройки с размером участка не менее 0,1 га.

На приусадебных участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев питьевого назначения должно быть не менее 50 м. Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице.

|  |  |
| --- | --- |
| НормативныйРазрыв, м | Поголовье, (шт.) не более |
| Свиньи | Коровы, бычки | Овцы, козы | Кролики-матки | Птица | Лошади |  |
| 15 | 5 | 5 | 10 | 10 | 30 | 5 |  |
| 20 | 8 | 8 | 15 | 20 | 45 | 8 |  |
| 30 | 10 | 10 | 20 | 30 | 60 | 10 |  |
| 40 | 15 | 15 | 25 | 40 | 75 | 15 |  |

Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещается на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м и находиться на окраине жилой зоны.

Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается:

- при размещении ульев на высоте не менее 2 м;

- с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

Пасеки (ульи) следует размещать на расстоянии не менее 250 м от учреждений здравоохранения, образования, детских учреждений, учреждений культуры, других общественных мест.

Расстояния от пасек (ульев) до объектов жилого и общественного назначения могут устанавливаться правилами благоустройства органами местного самоуправления исходя из местных условий.

Туалет должен находиться в пределах расстояний:

- не менее чем за 12 метров от жилых строений, погребов и детских площадок;

- не менее чем за 8 метров от скважин, колодцев и других источников питьевой воды;

- не менее чем за 1 метр до забора.

Выгребная яма должна быть забетонирована. Глубина ее не может превышать 3 метров, очистка производиться не реже чем 1 раз в полугодие.

Септик должен находится на территории земельного участка в пределах расстояний:

- от фундамента дома, дороги и газопровода – минимум 5 метров,

- от водопровода – минимум 10 метров,

- от забора – минимум 2 метра,

- от колодца, скважины – от 30 до 50 метров, от водоема – 30 метров.

Расстояния должны соблюдаться в равной мере как в отношении построек на исходном участке, так и на всех соседствующих с ним участках.

Расстояние от туалета и выгребной ямы до красной линии (границы участка со стороны улицы) должно быть не менее 10 м.

Расстояние от площадки мусоросборников до жилого дома должно быть не менее 20 м и не более 100 м.

Для всех хозяйственных построек высота от среднего уровня планировочной отметки земли: до верха конька скатной кровли - не более 7 м, исключая шпили, флагштоки, до верха плоской кровли – не более 5 м.

Хозяйственные постройки, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

Допускается размещение стены гаража, оборудованной воротами, по лицевой линии границы ограждения земельного участка со стороны въезда с улицы или проезда.

5) Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 37 настоящих Правил.

2. **СхЖ Зона размещения объектов животноводства**

1). Зона определена для размещения объектовсельскохозяйственного назначения и объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

2). Виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| **Основные виды разрешенного использования**  |
| 1.7 | Животноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8 - 1.11, 1.15, 1.19, 1.20 |
| 1.12 | Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства |
| 1.13 | Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) |
| 1.14 | Научное обеспечение сельского хозяйства | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений |
| 1.18 | Обеспечение сельскохозяйствен-ного производства | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| не подлежат установлению |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 6.8 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 |

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

- 1.7 «Животноводство», 1.12 «Пчеловодство», 1,13 «Рыбоводство», 1.14 «Научное обеспечение сельскохозяйственного производства» 1.15 «Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции», 1.18 «Обеспечение сельскохозяйственного производства»:

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков– 400 м²; максимальная площадь земельных участков – не подлежит ограничению;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

- 3.1 «Коммунальное обслуживание»:

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–1 м²; максимальная площадь земельных участков–5000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами. (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. №190 ФЗ);

- 6.8 «Связь»:

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–100 м²; максимальная площадь земельных участков–1000 м²;

* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 1 м;
* предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

4). Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 37 настоящих Правил.

3. **СхЛ. Зона защитных лесов**

1). Зона определена для лесных насаждений, предназначенных для защиты различных объектов от нежелательных природных (например атмосферных осадков, ветров, лавин) или антропогенных воздействий. Лесные насаждения могут иметь как искусственное, так и естественное происхождение.

2). Виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования  | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 |
| 9.1 | Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
|  | Не установлены |  |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 10.0 | Использование лесов | Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 10.1 - 10.5 |
| 5.2.1 | Туристическое обслуживание  | 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 |
| 5.2 | Природно-познавательный туризм | 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 |
| 6.8 | Связь | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 |

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

- для кодов 9.1, 10.0, 12.0, 5.2, 5.2.1 предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не регламентируются в соответствии со ст.36 Градостроительного кодекса РФ.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с санитарными правилами и нормами, нормативно-технической документацией, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, проектом межевания, проектом планировки;

- 6.8» Связь»:

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–100 м²; максимальная площадь земельных участков–1000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

 максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

4). Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 37 настоящих Правил.

**Статья 30. Зоны рекреационного назначения**

1. **РО. Зона объектов прогулок и отдыха**

1). Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и включают в себя парки, сады, городские леса, лесопарки, пляжи, иные объекты. В рекреационные зоны могут включаться особо охраняемые природные территории и природные объекты.

2). Виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| **Основные виды разрешенного использования**  |
| 5.0 | Отдых (рекреация) | 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 городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, 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 |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Не установлены |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м |
| 5.2.1 | Туристическое облуживание | 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 |
| 6.8 | Связь | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 |
| 3.7 | Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) |

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

- для кода 12.0 предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не регламентируются в соответствии со ст.36 Градостроительного кодекса РФ;

- 3.1 «Коммунальное обслуживание»:

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–1 м²; максимальная площадь земельных участков–5000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

- 3.7. «Религиозное использование»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–150 м²; максимальная площадь земельных участков–10000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 18 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

- 4.4. «Магазины»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–150 м²; максимальная площадь земельных участков–1000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 6 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

- 5.0. «Отдых (рекреация)», 5.2.1 «Туристическое обслуживание»:

 предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков для обустройства мест отдыха и размещения объектов капитального строительства определяются в соответствии с санитарными правилами и нормами, нормативно-технической документацией, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, проектом межевания, проектом планировки;

- 6.8 «Связь»:

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–100 м²; максимальная площадь земельных участков–1000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

 максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

4). Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами.

 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 37 настоящих Правил.

2. **ГЛ. Городские леса**

1). Зона городских лесов, парков, скверов, бульваров выделена для сохранения существующего ландшафта, организации парков, скверов, бульваров, набережных и других территорий общего пользования, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения, а также для размещения других объектов, необходимых для функционирования зоны и не влекущих за собой утрату рекреационного потенциала зоны.

2). Виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| **Основные виды разрешенного использования**  |
| 5.0 | Отдых (рекреация) | 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 |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 |
|  |  |  |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
|  |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 |
| 10.2 | Лесные плантации | Выращивание и рубка лесных насаждений, выращенных трудом человека, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана лесов |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 |
| 3.7 | Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) |
| 6.8 | Связь | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 |

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

- 12.0 «Земельные участки (территории) общего пользования»: предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не регламентируются в соответствии со ст.36 Градостроительного кодекса РФ;

- 3.1 «Коммунальное обслуживание»:

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–1 м²; максимальная площадь земельных участков–5000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

- 3.7. «Религиозное использование»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–150 м²; максимальная площадь земельных участков–10000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 18 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

- 5.0. «Отдых (рекреация)»:

 предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков для обустройства мест отдыха и размещения объектов капитального строительства определяются в соответствии с санитарными правилами и нормами, нормативно-технической документацией, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, проектом межевания, проектом планировки;

- 6.8 «Связь»:

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–100 м²; максимальная площадь земельных участков–1000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

 максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%.

4). Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 37 настоящих Правил.

**Статья 31. Зоны специального назначения**

1. **СК. Зона кладбищ**

1). Зона СК выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ. Размещение зданий и сооружений разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований Роспотребнадзора с проведением общественных обсуждений и (или) публичных слушаний.

2). Виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 12.1 | Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений |
| 12.2 | Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
|  |
| 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| 3.7 | Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) |
| 4.4 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м |

Сочетание различных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах одной зоны возможно только при соблюдении нормативных санитарных требований.

3). Предельные (минимальные и (или) максимальные) размерыземельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 3.1 «Коммунальное обслуживание»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–1 м²; максимальная площадь земельных участков–5000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

- 3.3. «Бытовое обслуживание»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–100 м²; максимальная площадь земельных участков–200 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 18 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

- 3.7. «Религиозное использование»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–50 м²; максимальная площадь земельных участков–200 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 18 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

- 4.4 «Магазины»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–50 м²; максимальная площадь земельных участков–100 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 1 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 6 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

- 12.1 «Ритуальная деятельность»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–1500 м²; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 14 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 20%.

- 12.2 «Специальная деятельность»:

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–1500 м²; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений 2 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 14 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 20%.

4). Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 37 настоящих Правил.

2. **СО. Зона размещения отходов**

1). Зона выделена для размещения свалок бытовых отходов, скотомогильников, объектов утилизации и захоронения иных отходов.

2). Виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 12.2 | Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
|  | Не установлены |  |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 |

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

- 12.2 «Специальная деятельность»:

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–1500 м²; максимальная площадь земельных участков - не подлежит установлению;

минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений 2 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 14 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 20%;

- 3.1 «Коммунальное обслуживание»:

предельные (минимальные и (или) максимальные)размеры земельных участков, в том числе их площадь: размеры земельных участков не подлежат установлению, минимальная площадь земельных участков–1 м²; максимальная площадь земельных участков–1000 м²;

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

предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 эт., предельная высота зданий, строений, сооружений – 40 м;

максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80%;

4). Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 37 настоящих Правил.

**Статья 32. Зоны транспорта**

1. **ТЖ. Зона железнодорожного транспорта**

 1). Зона определена для размещения объектов, сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, коммунальных и складских объектов, а также сопутствующих им объектов инженерной инфраструктуры, размещение объектов зон транспортной инфраструктуры осуществляется в соответствии с классом их вредности по классификации СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", государственными градостроительными и специальными регламентами.

2). Виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
|  |  |  |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт | Размещение железнодорожных путей;размещение объектов капитального строительства, необходимых для обеспечения железнодорожного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, в том числе железнодорожные вокзалы, железнодорожные станции, погрузочные площадки и склады (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов);размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт;размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых) |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 |
| 6.9 | Склады | 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 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 7.0 | Транспорт | Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.1](#P403) - [7.5](#P428) |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4 |

3). Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне размещения транспортных сооружений:

- плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами;

- строительные параметры объекта определяются документацией по планировке территории, проектом объекта строительства;

 - минимальные отступы от границ земельных участков должны соответствовать обеспечению требуемых проездов и подъездов для пожарной техники.

 4). Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 37 настоящих Правил.

**Статья 33. Зоны обеспечения обороны и безопасности.**

1. **БО. Зона обороны и безопасности**

1). Зона выделена для обеспечения деятельности воинских формирований, организаций, предприятий и учреждений обеспечения обороны и безопасности.

2). Виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| **Основные виды разрешенного использования**  |
| 8.0 | Обеспечение обороны и безопасности | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей;размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий;размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности |
| 8.1 | Обеспечение вооруженных сил. | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов;обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов;размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты);размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
|  | Не устанавливаются |  |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 |

Режим использования территории определяется с учетом требований специальных ведомственных нормативов и правил в соответствие с назначением объекта.

Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка принимается по согласованию с ведомственными организациями, уполномоченными на осуществление хозяйственной деятельности на территории размещения воинских формирований.

**Статья 34. ТОП. Территории общего пользования.**

1. .Зона выделена для размещения объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, улиц, скверов, бульваров, площадей, проездов.

2). Виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| **Основные виды разрешенного использования**  |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
|  |
|  | Не устанавливаются |  |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 |

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования. Исключение составляют виды условно разрешенного использования. Параметры разрешенного строительства устанавливаются с учетом заключения комиссии по результатам публичных слушаний и (или) общественных обсуждений.

**Статья 35. Резервные зоны**

1. **ЗР. Зоны резервных территорий**

1). Зона выделена для развития населенных пунктов.

2). Виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| **Основные виды разрешенного использования** |
| 12.3 | Запас | Отсутствие хозяйственной деятельности |

**Статья 36. Зона инженерной инфраструктуры**

1. **И. Зона технических сооружений инженерного обеспечения**

1). Зона определена для размещения сооружений и коммуникаций энергообеспечения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения, водоотведения и очистки стоков, для размещения объектов связи.

2). Виды разрешенного использования:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код** | **Виды разрешенного использования земельных участков** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка** |
| **Основные виды разрешенного использования**  |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 |
| 6.1 | Недропользова-ние | Осуществление геологических изысканий;добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр;размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории |
| 6.8. | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 |
| 7.5 | Транспорт | Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1 - 7.5 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| 6.9 | Склады | 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 |
| **Условно разрешенные виды использования** |
| 4.9 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |

3). Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зоне размещения транспортных сооружений:

- плотность застройки определяется в зависимости от функционального назначения конкретного объекта и должна быть не менее определенной действующими нормами;

- строительные параметры объекта определяются документацией по планировке территории, проектом объекта строительства;

 - минимальные отступы от границ земельных участков должны соответствовать обеспечению требуемых проездов и подъездов для пожарной техники.

 4). Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных и (или) занятые линейными объектами.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 37 настоящих Правил.

**Статья 37. Зоны с особыми условиями использования территорий**

1. В соответствии с законодательством Российской Федерации на соответствующей карте в составе Правил могут отображаться следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

1).Санитарно-защитные зоны:

|  |  |
| --- | --- |
| Вид зоны | Основание  |
| Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов  | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция введена в действие постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 73) (далее – СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.Новая редакция), пункт 2.1, пункт 2.9 СП 42.13330.2011, «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 28.12.2010 № 820) (далее – СП 42.13330.2011), пункт 8.20  |

2).Охранные зоны транспортных и инженерных коммуникаций:

|  |  |
| --- | --- |
| Вид зоны  | Основание |
| Санитарный разрыв  | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция, пункт 2.6, 2.7, 2.8, 6.3 СП 42.13330.2011, пункт 8.21  |
| Минимальные расстояния от оси нефтепроводов и нефтепродуктопроводов до населенных пунктов  | СП 36.13330.2012 «Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\*.»  |
| Минимальные расстояния от оси магистральных газопроводов до населенных пунктов | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция, пункт 2.7  |
| Охранная зона железнодорожных путей  | Постановление Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог»; Приказ Минтранса РФ от 06.08.2008 №126 «Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог»  |
| Охранная зона нефтепроводов и нефтепродуктопроводов  | Правила охраны магистральных трубопроводов (утв. постановлением Федерального горного и промышленного надзора России от 24.04.1992 №9) (утв. Заместителем Министра топлива и энергетики 29.04.1992) (в ред. постановления Федерального горного и промышленного надзора России от 23.11.1994 № 61) (далее – Правила охраны магистральных трубопроводов)  |
| Охранная зона магистральных газопроводов и газораспределительных сетей  | Правила охраны магистральных трубопроводов, Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей»  |
| Охранная зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций) | Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»  |
| Охранная зона линий и сооружений связи  | Постановление Правительства РФ от 09.06.1995 №578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»  |
| Охранная зона тепловых сетей  | Приказ Минстроя России от 17.08.1992 № 197 «О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей»  |
| Охранная зона канализационных сетей и сооружений  | Размеры устанавливают представительные органы местного самоуправления  |

3). Охранная зона особо охраняемых природных территорий:

|  |  |
| --- | --- |
| Вид зоны  | Основание  |
| Охранная зона особо охраняемых природных территорий  | Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», статья 2, пункт 10; Постановление Правительства РФ от 19.02.2015 № 138 «Об утверждении Правил создания охранных зон отдельных категорий особо охраняемых природных территорий, установления их границ, определения режима охраны и использования земельных участков и водных объектов в границах таких зон»  |

4).Зоны санитарной охраны (далее – ЗСО) источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения:

|  |  |
| --- | --- |
| Вид зоны  | Основание  |
| Первый пояс ЗСО источника водоснабжения Второй поясТретий поясСанитарно-защитная полоса водоотводов | СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (введены в действие постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14.03.2002 № 10); СП 2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 30.04.2010 № 45)  |

5).Зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

|  |  |
| --- | --- |
| Вид зоны | Основание |
| Охранная зона объекта культурного наследия Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Зона охраняемого природного ландшафта Зона охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов | Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статья 34; Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» |
| Защитная зона объекта культурного наследия | Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статья 34.1 |

6). Водоохранная зона:

|  |  |
| --- | --- |
| Водоохранная зона | Водный кодекс Российской Федерации, статья 65; Постановление Правительства Российской Федерации от 10.01.2009 № 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов»  |

7). Зоны затопления и подтопления:

|  |  |
| --- | --- |
| Зона затопления  | Водный кодекс Российской Федерации, статья 67.1; Постановление Правительства Российской Федерации от 18.04.2014 № 360 «Об определении границ зон затопления, подтопления»  |

8). Зоны охраняемых объектов:

|  |  |
| --- | --- |
|  Вид зоны  | Основание  |
| Запретная зона  | Постановление Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны»  |
| Зона охраняемого военного объекта Охранная зона военного объектаЗона охраняемого объекта | Постановление Правительства Российской Федерации от 20.06.2006 №384 «Об утверждении Правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования градостроительных регламентов для таких зон». Постановление Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны» |

9). Иные зоны с особыми условиями использования:

|  |  |
| --- | --- |
| Вид зоны  | Основание |
| Придорожная полоса  | Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», статья 26; Приказ Минтранса России от 13.01.2010 № 4 «Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения»  |
| Приаэродромная территория  | Постановление Правительства Российской Федерации от 11.03.2010 № 138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации»  |

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.

2. **Ограничения по условиям использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий**

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

2). Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены на соответствующих картах зон с особыми условиями использования территории.

3). Виды и границы зон с особыми условиями использования территорий могут уточняться посредством внесения изменений в настоящие Правила.

4). В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий, в том числе в границах зон охраны объектов культурного наследия, правовой режим использования и застройки земельного участка определяется совокупностью видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации**

1). ***Санитарно- защитная зона*** (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (с изменениями и дополнениями))

 В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных садовых и огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

2). ***Охранная зона газораспределительных сетей*** (Правила охраны газораспределительных сетей, утвержденные постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878).

Запрещается: строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; разводить огонь и размещать источники огня; рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

3). ***Охранная зона объектов электросетевого хозяйства***

В охранных зонах в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования территорий.

Границы охранных зон определяются в соответствии с настоящими Правилами.

Земельные участки у их собственников, землевладельцев, землепользователей или арендаторов не изымаются.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) размещать свалки;

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

в) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

е) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

ж) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

з) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктом 5 статьи 51.2 настоящих Правил, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов.

При совпадении (пересечении) охранной зоны с полосой отвода и (или) охранной зоной железных дорог, полосой отвода и (или) придорожной полосой автомобильных дорог, охранными зонами трубопроводов, линий связи и других объектов проведение работ, связанных с эксплуатацией этих объектов, на совпадающих участках территорий осуществляется заинтересованными лицами по согласованию в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок установления и использования охранных зон, придорожных зон, полос отвода соответствующих объектов с обязательным заключением соглашения о взаимодействии в случае возникновения аварии.

На автомобильных дорогах в местах пересечения с воздушными линиями электропередачи владельцами автомобильных дорог должна обеспечиваться установка дорожных знаков, запрещающих остановку транспорта в охранных зонах указанных линий с проектным номинальным классом напряжения 330 киловольт и выше и проезд транспортных средств высотой с грузом или без груза более 4,5 метра в охранных зонах воздушных линий электропередачи независимо от проектного номинального класса напряжения.

В случае если охранные зоны установлены на сельскохозяйственных угодьях, проведение плановых работ по техническому обслуживанию объектов электросетевого хозяйства осуществляется в период, когда эти угодья не заняты сельскохозяйственными культурами или когда возможно обеспечение сохранности этих культур.

 Плановые (регламентные) работы по техническому обслуживанию кабельных линий электропередачи, вызывающие нарушение дорожного покрытия, могут производиться только после предварительного согласования условий их проведения с лицами, владеющими на праве собственности или ином законном основании автомобильными дорогами, а в пределах городского поселения - также с органами местного самоуправления.

Сетевые организации при содержании просек обязаны обеспечивать:

а) содержание просеки в пожаробезопасном состоянии в соответствии с требованиями правил пожарной безопасности в лесах;

б) поддержание ширины просек в размерах, предусмотренных проектами строительства объектов электросетевого хозяйства и требованиями, определяемыми в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, путем вырубки, обрезки крон деревьев (кустарников) и иными способами.

 4). О***хранная зона линий связи*** (Постановление Правительства Российской Федерации от 9 июня 1995 г. №578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации»).

Без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, юридическим и физическим лицам запрещается: осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами (за исключением зон песчаных барханов) и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 метра); производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, которые связаны с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ; производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища; устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы (арыки), устраивать заграждения и другие препятствия; устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, производить погрузочно-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, других водных животных, а также водных растений придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда. Судам и другим плавучим средствам запрещается бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами; производить строительство и реконструкцию линий электропередач, радиостанций и других объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации; производить защиту подземных коммуникаций от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи.

Юридическим и физическим лицам запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную работу линий связи и линий радиофикации, в частности:

производить снос и реконструкцию зданий и мостов, осуществлять переустройство коллекторов, туннелей метрополитена и железных дорог, где проложены кабели связи, установлены столбы воздушных линий связи и линий радиофикации, размещены технические сооружения радиорелейных станций, кабельные ящики и распределительные коробки, без предварительного выноса заказчиками (застройщиками) линий и сооружений связи, линий и сооружений радиофикации по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся эти лини и сооружения; производить засыпку трасс подземных кабельных линий связи, устраивать на этих трассах временные склады, стоки химически активных веществ и свалки промышленных, бытовых и прочих отходов, ломать замерные, сигнальные, предупредительные знаки и телефонные колодцы; открывать двери и люки необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов (наземных и подземных) и радиорелейных станций, кабельных колодцев телефонной канализации, распределительных шкафов и кабельных ящиков, а также подключаться к линиям связи (за исключением лиц, обслуживающих эти линии); огораживать трассы линий связи, препятствуя свободному доступу к ним технического персонала; самовольно подключаться к абонентской телефонной линии и линии радиофикации в целях пользования услугами связи; совершать иные действия, которые могут причинить повреждения сооружениям связи и радиофикации (повреждать опоры и арматуру воздушных линий связи, обрывать провода, набрасывать на них посторонние предметы и другое).

 В границах зон особо охраняемых природных территорий (Федеральный закон от 14 марта 1995 г. N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях")до утверждения в установленном порядке проекта зон особо охраняемых природных территорий, находящихся на территории Яковлевского муниципального района Приморского края, ограничения использования земельных участков, определяются действующим законодательством, регулирующим отношения в области сохранения особо охраняемых природных территорий.

В границах ЗСО источников питьевого водоснабжения (СанПин 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения и водопроводов питьевого назначения») запрещается:

- по первому поясу - посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений. Здания, находящиеся на территории первого пояса, должны быть канализованы. При отсутствии канализации уборные должны быть оборудованы водонепроницаемыми приемниками и располагаться в местах, исключающих загрязнения первого пояса при вывозе нечистот;

- по второму и третьему поясу – закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых бытовых отходов и разработки недр земли; размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод; размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод.

5). ***Охранная зона объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ***

Охранная зона – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель (Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».)), ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия, а также за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

6). ***Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности***

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.

Зона регулирования застройки устанавливается для ансамблей и отдельных памятников с целью сохранения исторически сложившейся системы планировки, характера архитектурного и природного окружения, с соответствующими режимом и ограничениями по этажности и плотности вновь возводимой застройки. Это территория, в пределах которой необходимо сохранить зрительные взаимосвязи основных архитектурных ансамблей, наиболее ценные панорамы и силуэт города, сложившейся масштаб и характер отдельных частей застройки.

7). ***Зона охраняемого природного ландшафта***

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.

8). ***Зона охраняемого культурного слоя***

Зона охраняемого культурного слоя включает в себя культурный слой (исторически сложившаяся система напластований, образовавшаяся в результате деятельности человека) и является объектом культурного наследия, относится к достопримечательным местам и состоит под государственной охраной.

Археологические исследования при всех видах земляных работ в пределах зон охраны культурного слоя вынесены в отдельные зоны, которые дополнительно накладываются на режимы использования в границах зон охраны.

9).***Зона археологического наблюдения***

Зона археологического наблюдения – территория на которой устанавливается археологическое сопровождение строительных работ в зонах со значительными нарушениями культурного слоя, не позволяющими заложения раскопов широкой площадью. В случае обнаружения сохранных участков культурного слоя режим работ меняется на режим раскопок.

10).***Зона археологического надзора***

Зона археологического надзора устанавливается для археологического сопровождения строительных работ в зонах охраняемого культурного слоя по завершении основного цикла спасательных полевых археологических работ, предусмотренных ПОАР (проект организации археологических работ), сопровождение строительных работ на участках переотложенного культурного слоя.

В целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещается: строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

11). ***Режим водоохранных зон водных объектов***

Режим береговой полосы водных объектов (территория общего пользования статья 6 Водного кодекса РФ) - каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

12).***Режим прибрежной полосы***

В границах водоохранных зон запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, 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.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными частью 1 настоящей статьи ограничениями запрещаются:

- распашка земель;

- размещение отвалов размываемых грунтов;

- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

13). ***Режим водоохраной зоны***

В границах водоохранных зон запрещаются:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, 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.

Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

14). ***Зоны затопления (подтопления)*** (Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. №74-ФЗ).

Запрещаются размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод в границах зон затопления, подтопления; использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов; осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

4. ***Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения***

1). Мероприятия по первому поясу ЗСО.

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.

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

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

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

Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе ЗСО, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

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.

2). Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО.

Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

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

Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих 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 центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

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.

Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод.

Не допускается применение удобрений и ядохимикатов.

Не допускается рубка леса главного пользования и реконструкции.

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

5. ***Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения***

Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

1). Мероприятия по первому поясу ЗСО.

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.

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

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

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

Не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

2). Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО.

Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно - эпидемиологическое заключение государственной санитарно - эпидемиологической службы Российской Федерации.

При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих 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 центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно - эпидемиологическое заключение государственной санитарно - эпидемиологической службы Российской Федерации.

При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих 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 центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

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

Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

В границах второго пояса ЗСО запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Границы второго пояса ЗСО на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. обозначаются столбами со специальными знаками.

***6. Мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов***

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

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.».