**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| ВВЕДЕНИЕ | 4 |
| Часть 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования и внесения в них изменений | **6** |
| Глава 1. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления | **6** |
| Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в Правилах | **6** |
| Статья 2. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки | **17** |
| Статья 3. Соотношение Правил с Генеральным планом муниципального образования Георгиевский сельсовет и документацией по планировке территории. | **19** |
| Статья 4. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правам | **19** |
| Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории муниципального образования Георгиевский сельсовет | **20** |
| Статья 6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. | **22** |
| Статья 7. Ответственность за нарушение правил. | **22** |
| Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке Георгиевского сельского поселения | **22** |
| Статья 9. Обеспечение социальной защиты инвалидов при осуществлении деятельности по землепользованию и застройке | **23** |
| Статья 10. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке | **24** |
| Глава 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами | **24** |
| Статья 11. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | **24** |
| Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства | **25** |
| Статья 13. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | **27** |
| Глава 3.Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления | **28** |
| Статья 14. Общие положения о планировке территории | **28** |
| Статья 15.Подготовка документации по планировке территории Георгиевского сельсовета | **30** |
| Глава 4. Положения о проведении общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки | **34** |
| Статья 16. Общие положения об организации и проведении общественных обсуждений, публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности  | **34** |
| Статья 17. Назначение и проведение общественных обсуждений, публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности | **36** |
| Статья 18. Сроки проведения общественных обсуждений, публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности | **41** |
| Статья 19. Публичные слушания или общественные обсуждения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки. | **42** |
| Статья 20. Публичные слушания или общественные обсуждения по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка | **44** |
| Статья 21. Публичные слушания или общественные обсуждения по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | **45** |
| Глава 5. Положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки | **45** |
| Статья 22. Порядок внесения изменений в Правила | **45** |
| Часть II. Карты (схемы) градостроительного зонирования. | **47** |
| Глава 6. Карты градостроительного зонирования МО Георгиевский сельсовет. | **47** |
| Статья 23. Карта территориального зонирования в границах муниципального образования Георгиевский сельсовет | **47** |
| Статья 24. Карта территориального зонирования в границах населенных пунктов муниципального образования Георгиевский сельсовет | **47** |
| Раздел III. Градостроительные регламенты | **47** |
| Глава 7. Установление территориальных зон и применение градостроительных регламентов | **47** |
| Статья 25. Порядок установления территориальных зон | **47** |
| Статья 26. Виды и состав зон, выделенных на карте территориального зонирования муниципального образования Георгиевский сельсовет | **48** |
| Глава 8. Градостроительные регламенты | **49** |
| Статья 27. Градостроительный регламент | **49** |
| Статья 28. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства | **51** |
| Статья 29. Градостроительные регламенты. Селитебные зоны | **52** |
| Статья 30. Градостроительные регламенты. Производственные зоны. | **81** |
| Статья 31. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры. | **97** |
| Статья 32. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры. | **101** |
| Статья 33. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования | **105** |
| Статья 34. Градостроительные регламенты. Зоны особо охраняемых территорий | **113** |
| Статья 35. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения | **116** |
| Статья 36. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям | **126** |

ВВЕДЕНИЕ

1. Правила землепользования и застройки (Далее - Правила) МО Георгиевский сельсовет являются нормативным правовым актом, устанавливающим порядок осуществления градостроительной деятельности на территории МО Георгиевский сельсовет.

2. Настоящие Правила предусматривают систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах МО Георгиевский сельсовет на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости в границах этих территориальных зон.

3. Правила разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Оренбургской области, Уставом МО Георгиевский сельсовет, иными нормативными правовыми актами Совета депутатов и главы Георгиевского сельского поселения.

 4. Настоящие Правила разработаны на основе Генерального плана Георгиевского сельского поселения, и обязательны для органов государственной власти (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов местного самоуправления, должностных, физических и юридических лиц, подготавливающих необходимые условия, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории МО Георгиевский сельсовет.

 5. Правила разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

6. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительному зонированию территории МО Георгиевский сельсовет и установлению градостроительных регламентов по видам разрешенного использования с учетом особых условий ее использования, а также параметров строительного изменения объектов недвижимости;

- разделению (межеванию) территории муниципального образования на земельные участки, образуемые как объекты недвижимости с фиксированными границами путем разработки, согласования и утверждения проектов планировки, межевания;

- разработке и согласованию проектной документации на объект строительства, реконструкции, капитального ремонта, реставрации и благоустройства земельного участка;

- предоставлению разрешения на строительство, строительное изменение объекта недвижимости и ввода его эксплуатацию;

- предоставлению прав на земельные участки гражданам и юридическим лицам;

- подготовке оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления сервитутов;

- осуществлению контроля над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях правонарушений;

- обеспечению открытости и доступности для граждан и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;

- внесению изменений и дополнений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан;

- иным действиям, связанным с регулированием землепользования и застройки на территории МО Георгиевский сельсовет.

7. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- иными нормативными правовыми актами МО Георгиевский сельсовет по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

8. Настоящие Правила включают в себя текстовые и графические материалы:

Часть I Порядок применения Правил землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования и внесения в них изменений;

Часть II Карты (схемы) градостроительного зонирования;

Часть III Градостроительные регламенты.

**Часть 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования и внесения в них изменений**

**Глава 1. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**

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

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

**Администрация муниципального образования Георгиевский сельсовет Александровского района Оренбургской области** – далее Администрация МО Георгиевский сельсовет.

**Акт выбора земельного участка** – документ, в соответствии с требованиями Земельного кодекса, установленного образца, содержащий все характеристики земельного участка, его функциональное назначение и согласования соответствующих государственных, муниципальных служб и других заинтересованных организаций.

**Арендаторы земельных участков**– лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

**Блокированный жилой дом** – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок.

**Виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу наименования этих видов в части III настоящих Правил при соблюдении правил, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

**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.

**Владелец земельного участка, объекта капитального строительства** - российские и иностранные физические и юридические лица (в т.ч. Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования), обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства.

**Временные объекты** - строения и сооружения (киоски, палатки, торгово-остановочные павильоны, торговые павильоны, металлические гаражи, информационно-рекламные носители и др. объекты сферы торговли, общественного питания и бытового обслуживания, автостоянки) ограниченного срока эксплуатации не связанные фундаментом с грунтом или легко демонтируемыми элементами, выполняющими роль фундамента, не относящиеся к объектам капитального строительства.

**Вспомогательные строения и сооружения** – строения и сооружения, предназначенные для обслуживания основного здания либо имеющие вспомогательный характер (сарай, баня, летняя беседка, теплица, небольшой склад или подсобное сооружение и т.д.).

**Встроенные, встроенно-пристроенные здания и помещения** - объекты, входящие в структуру жилого дома или другого объекта.

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

**Глава Администрации муниципального образования Георгиевский сельсовет Александровского района Оренбургской области** – далее Глава МО Георгиевский сельсовет.

**Градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, благоустройства территорий.

**Градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**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, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

**Градостроительная подготовка земельного участка** – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством Российской Федерации, применительно к неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации, а так же действия применительно к ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам, путем подготовки по заявлениям таких лиц градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (без подготовки документации по планировке территории) с установлением, в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, характеристик и параметров (за исключением ранее установленных границ земельных участков) и с использованием таких планов для подготовки проектной документации.

**Государственная регистрация прав на земельный участок** - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на земельный участок в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

**Градостроительное регулирование -**  нормотворческая и оперативно-распорядительная деятельность органов государственной, региональной власти и местного самоуправления по формированию и изменению состояния объектов градостроительной деятельности.

**Градостроительная документация** – генеральный план, документы территориального планирования, документы градостроительного зонирования и документация по планировке территорий.

**Градостроительный план земельного участка** *–* документ органа местного самоуправления поселения установленного образца, удостоверяющий право на разрешенное использование земельного участка и являющийся основанием для получения разрешения на проектирование и строительства.

**Границы полосы отвода железных и автомобильных дорог**– границы территории, предназначенной для размещения существующих и проектируемых железнодорожных путей и автотранспортных развязок, станций и других железнодорожных и дорожных сооружений, ширина которой нормируется в зависимости от категорий железных и автомобильных дорог и на которой не допускается строительство зданий и сооружений, не имеющих отношения к эксплуатации железнодорожного и автомобильного транспорта.

**Государственный кадастровый учет земельных участков** - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки.

**Граница населенного пункта** – граница, отделяющая земли населенных пунктов от земель иных категорий.

**Граница поселения** – граница, отделяющая поселение от иных муниципальных образований.

**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).

**Движимое имущество** - объекты, перемещение которых возможно без несоразмерного ущерба их назначению.

**Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории** - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов

**Жилое здание секционного типа** - здание, состоящее из одной или нескольких секций.

**Жилой дом коттеджного типа** – одноквартирный индивидуальный благоустроенный жилой дом (имеющий два этажа и более), предназначенный для проживания одной семьи и имеющий приквартирный участок.

**Жилой дом** - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

**Заказчик** – уполномоченное застройщиком лицо, которое от имени застройщика организует посредством договоров отношения с подрядчиками и их деятельностью по выполнению инженерных изысканий, подготовки проектной документации, осуществлению строительства, реконструкции, капитального ремонта.

**Застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а так же выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

**Землевладельцы**– физические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

**Землепользователи**– юридические лица, определенные статьей 20 Земельного кодекса Российской Федерации, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

**Зонирование с установлением градостроительных регламентов**– деятельность органов местного самоуправления муниципального образования по разработке и реализации нормативного правового акта зонирования – правил землепользования и застройки посредством разделения территории поселения на зоны с определением для каждой из них границ и градостроительных регламентов.

**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), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Зона особо охраняемых природных территорий** - государственные природные заповедники, в том числе природные заказники, памятники природы, национальные парки, природные парки, дендрологические парки, ботанические сады, территории традиционного природопользования коренных малочисленных народов Севера, Сибири и Дальнего Востока Российской Федерации, а также земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов.

**Зона рекреационного назначения -** земли, предназначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан. В состав земель рекреационного назначения входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, кемпинги, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, детские туристические станции, туристские парки, лесопарки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, другие аналогичные объекты.

**Зона историко-культурного назначения -** земли объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе объектов археологического наследия, достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, военных и гражданских захоронений.

**Земельный участок** - часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой, охранные зоны инженерных наземных и подземных коммуникаций и инженерных сетей), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке, включая обременения на учитываемый участок.

**Зона регулирования застройки**– территория, окружающая охранную зону памятника или микрорайона застройки, необходимая для сохранения или восстановления характера исторической планировки, пространственной структуры, своеобразия архитектурного облика сельского поселения, для закрепления значения памятников в застройке или ландшафте, для обеспечения архитектурно-пространственного единства новых построек с исторически сложившейся средой, отделяемая линией регулирования застройки или красной линией от земель общего пользования.

**Изменение недвижимости**– изменение вида (видов) использования земельного участка, или строений, сооружений на нем (из состава видов разрешенного использования), а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства новых, реконструкции, перемещения или сноса существующих строений или сооружений, при осуществлении иных действий, приводящих к изменению параметров недвижимости.

**Индивидуальное жилищное строительство** - строительство отдельно стоящего жилого дома с количеством этажей не более чем три, предназначенного для проживания одной семьи, имеющего также приквартирные земельные участки.

**Индивидуальный жилой дом** - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, с учетом цокольного или мансардного этажа, предназначенный для проживания одной семьи.

**Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование поселения.

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

**Капитальный ремонт** – это проведение комплекса строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания и функционального назначения, предусматривающих восстановление его ресурсов с частичной заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а так же улучшения эксплуатационных показателей.

**Количество этажей многоквартирного жилого дома** – определяется, как количество всех этажей здания надземных, подземных, мансардных, технических чердаков, за исключений помещений в межэтажных пространств с высотой помещения менее 1,8 м, и помещений подполья.

**Коттеджная застройка** – застройка территории одноквартирными индивидуальными благоустроенными жилыми домами, имеющими два – четыре этажа и приквартирные земельные участки.

**Коэффициент строительного использования земельного участка**– отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

**Красные линии**– красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

**Лесопарк** – лесной массив, предназначенный для отдыха в условиях свободного режима пользования, территория которого приведена в определенную ландшафтно-планировочную систему и благоустроена с сохранением природных ландшафтов и лесной среды.

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

**Линии регулирования застройки**– линии, устанавливаемые на планах по красным линиям, или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков, и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых зданий, сооружений и строений.

**Личное подсобное хозяйство** – земельный участок в зоне сельскохозяйственного использования для осуществления непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции.

**Межевание**– комплекс градостроительных (проектно-планировочных) и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

**Минимальные площадь и размеры земельных участков**– показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков.

**Многоквартирный жилой дом**– жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки, коридоры, галереи и общий для всего дома земельный участок.

**Малоэтажный жилой дом** - жилой дом блокированной застройки с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять 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.

**Недвижимость** – земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья.

**Нормативы градостроительного проектирования** - совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами, предусмотренными частями 1, 3 и 4 статьи 29.2 Градостроительного Кодекса, населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований

**Обладатели сервитута** – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

**Общественный центр** – территория для преимущественного размещения объектов обслуживания и осуществления различных общественных процессов (общение, отдых, торговля и др.).

**Объект благоустройства** - территории, на которых должны осуществляться уборка мусора, снега, санитарная очистка, озеленение, установка малых архитектурных форм и другие работы по благоустройству.

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завешено (далее объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

**Огородный земельный участок** - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории).

**Одноквартирный жилой дом** – жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи и имеющий приквартирный участок.

**Отклонения от Правил**– санкционированное (в порядке, установленном настоящими Правилами) для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его недостаточного размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных (сложных) инженерно-геологических и иных характеристик.

**Отдел по вопросам архитектуры, градостроительства и ЖКХ Администрации Александровского района** – структурное подразделение администрации Александровского района, уполномоченное в области архитектуры, градостроительства, землепользования и застройки на территории МО Александровский район Оренбургской области.

**Парк** – огороженный участок земли, предназначенный для отдыха, игр с дорожно-тропиночной сетью, с естественной или посаженной растительностью, аллеями, водоемами.

**Подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения** - процесс, дающий возможность осуществления подключения строящихся (реконструируемых) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также к оборудованию по производству ресурсов.

**Правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**Процент застройки земельного участка** - соотношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

**Прибрежная защитная полоса**– часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

**Приквартирный участок** – земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него.

**Прилегающая территория** - территория общего пользования, которая прилегает к зданию, строению, сооружению, земельному участку в случае, если такой земельный участок образован, и границы которой определены правилами благоустройства территории муниципального образования в соответствии с порядком, установленным законом субъекта Российской Федерации

**Подрядчик** – физические или юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и (или) государственному контракту, заключаемым с заказчиком и (или) застройщиком в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Подрядчики обязаны иметь лицензию на осуществление ими тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законом.

**Проектная документация**– графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков.

**Проект планировки территории** - вид градостроительной документации, разрабатываемый на часть или всю территорию сельского поселения в соответствии с установленными в утвержденных документах территориального планирования элементами планировочной структуры и с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов, с учетом границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

**Проект межевания территории** - вид градостроительной документации, разрабатываемый применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий, в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения [объектов капитального строительства](#sub_1010) федерального, регионального или местного значения.

**Публичный сервитут**– право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления на основании настоящих Правил и документации по планировке территории, в случаях, если это определяется общественными интересами.

**Публичные слушания, общественные обсуждения** – форма участия населения сельского поселения в решении вопросов местного значения, используемая в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, и регулируемая Уставом муниципального образования и решением Совета депутатов муниципального образования о публичных слушаниях.

**Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости**– использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, иными ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также в соответствии с сервитутами.

**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.

**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.

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

**Разбивочные геодезические работы (вынос проекта в натуру)** - это процесс закрепления на местности положения точек сооружения по координатам, указанным в проекте.

**Разбивочный чертеж** - документ, по которому в натуре выполняются разбивочные работы, на котором показывают контуры зданий и сооружений, их размеры и расположение осей, пункты разбивочной основы.

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

**Секция жилого дома** – часть здания, квартиры которой имеют выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор, и отделенная от других частей здания глухой стеной.

**Сервитут** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества.

**Сквер** – благоустроенная и озелененная территория с прогулочной аллеей внутри жилой застройки.

**Собственники земельных участков**– физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков.

**Совет депутатов муниципального образования Георгиевский сельсовет Александровского района Оренбургской области** – далее Совет депутатов МО Георгиевский сельсовет.

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

**Строительные изменения недвижимости** – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами).

**Технический регламент** – документ, который принят международным договором РФ, ратифицированным в порядке, установленном законодательством РФ, или федеральным законом, или указом Президента РФ, или постановлением Правительства РФ и определяет обязательные для применения и исполнения требования к объектам [технического регулирования](http://slovari.yandex.ru/dict/jurid/article/jur3/jur-6182.htm)- зданиям, строениям и сооружениям, процессам проектирования, производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации.

**Территориальное планирование** – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

**Территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены регламенты.

**Территории общего пользования**– территории поселения, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары).

**Территория малоэтажного жилищного строительства** – часть территории поселения или поселения в целом, предназначенная для размещения малоэтажной жилой застройки, объектов социальной инфраструктуры, инженерных и транспортных коммуникаций.

**Торги**- способ заключения договора купли-продажи прав владения, пользования, распоряжения и строительства объектов недвижимости различного назначения в форме аукциона или конкурса.

**Усадебный жилой дом** – одноквартирный сельский дом с хозяйственными постройками и с участком земли.

**Функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

**Частный сервитут**– право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между собственниками (пользователями) недвижимости (физическими или юридическими).

**Элементы благоустройства** - декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории.

**Элемент планировочной структуры** - часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

**Статья 2. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки**

1. Органами местного самоуправления, регулирующими землепользование и застройку в МО Георгиевский сельсовет являются:

- Совет депутатов МО Георгиевский сельсовет;

- Администрация МО Георгиевский сельсовет;

- Глава МО Георгиевский сельсовет.

2. К полномочиям органов местного самоуправления МО Георгиевский сельсовет в области градостроительной деятельности относятся:

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования муниципального образования;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования;

3) утверждение правил землепользования и застройки муниципального образования;

4) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования МО Георгиевский сельсовет документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования;

6) принятие решений о развитии застроенных территорий;

7) проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

8) разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений;

9) заключение договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

10) принятие решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

11) создание комиссии по землепользованию и застройке Георгиевского сельского поселения (далее – Комиссия), утверждение состава данной Комиссии и Положения о ней;

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

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

14) иные полномочия в соответствии с законодательством.

3. Глава Администрации муниципального образования Георгиевский сельсовет по вопросам подготовки и применения настоящих Правил:

- принимает решения о подготовке проекта Правил и о проектах внесения в них изменений, обеспечивает опубликование указанных решений в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- утверждает персональный состав и порядок деятельности Комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования Георгиевский сельсовет при подготовке проекта Правил;

- принимает решения о проведении публичных слушаний по проекту Правил и по проектам внесения в них изменений;

- принимает решения о направлении проекта Правил и проектов внесения в них изменений в Совет Депутатов муниципального образования Георгиевский сельсовет Александровского района Оренбургской области или об их отклонении;

- по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

- принимает решения о подготовке документации по планировке территории муниципального образования Георгиевский сельсовет Александровского района Оренбургской области в случаях, предусмотренных настоящими Правилами;

- утверждает проекты планировки территории и проекты межевания на территории муниципального образования Георгиевский сельсовет Александровского района Оренбургской области.

4. На основании решения Совета депутатов МО Георгиевский сельсовет исполнение полномочий (часть полномочий) органов местного самоуправления МО Георгиевский сельсовет в области градостроительной деятельности могут быть переданы другим организациям, учреждениям.

**Статья 3. Соотношение Правил с Генеральным планом муниципального образования Георгиевский сельсовет и документацией по планировке территории.**

1. Настоящие Правила разработаны на основе Генерального плана муниципального образования Георгиевский сельсовет.

В случае внесения в установленном порядке изменений в Генеральный плана муниципального образования Георгиевский сельсовет соответствующие изменения вносятся в Правила.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана муниципального образования Георгиевский сельсовет, настоящих Правил.

**Статья 4. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правам**

1. Правила не применяются к отношениям по землепользованию и застройке муниципального образования Георгиевский сельсовет, в том числе к отношениям по архитектурно-строительному проектированию, строительству и реконструкции объектов капитального строительства, возникшим до вступления их в силу.

2. Установленные Правилами градостроительные регламенты не являются препятствием для оформления в установленном законодательством порядке прав на объекты капитального строительства, построенные или реконструированные до вступления в силу Правил в соответствии с действующим законодательством.

3. Принятые до вступления в силу Правил, муниципальные правовые акты муниципального образования Георгиевский сельсовет по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей Правилам.

4. Разрешения на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, градостроительные планы земельных участков, решения о предварительном согласовании места размещения объектов, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, решений о внесении изменений в Правила являются действительными. Разрешения на ввод в эксплуатацию построенных или реконструированных на основе таких разрешений на строительство объектов капитального строительства выдаются в соответствии с действующими на момент выдачи разрешения на строительство градостроительными регламентами.

5. Выданные до вступления в силу настоящих Правил специальные согласования, разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров земельных участков и объектов капитального строительства признаются действительными при условии их соответствия основным и (или) условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных настоящими Правилами применительно к территориальным зонам, в которых находятся земельные участки, в отношении которых были получены указанные выше специальные согласования и разрешения.

**Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории муниципального образования Георгиевский сельсовет**

1. Правила, как документ включают:
2. Порядок применения Правил и внесения в них изменений;
3. Карты градостроительного зонирования;
4. Градостроительные регламенты.
5. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

 4) о проведении публичных слушаний и общественных обсуждений по вопросам землепользования и застройки;

 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

1. На картах градостроительного зонирования отображаются:
2. Установленные настоящими правилами границы территориальных зон;
3. Территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории (при наличии);
4. Границы зон с особыми условиями использования территорий;
5. Объекты культурного наследия, границы территорий объектов культурного наследия (при наличии).
6. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей зоны, указываются:
7. Основные виды разрешённого использования – виды разрешённого использования, которые правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и унитарных муниципальных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований;
8. Условно разрешённые виды использования- виды разрешенного использования, разрешение о применении которых предоставляется в порядке, предусмотренных Главой 3 настоящих Правил;
9. Вспомогательные виды разрешённого использования – виды разрешённого использования, которые могут применяться только в качестве дополнительных к основным или к условно разрешённым видам и только совместно с основными или с условно разрешёнными видами на территории одного земельного участка, если иное не предусмотрено настоящими Правилами.
10. Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые включают:
11. Плотность застройки земельного участка – отношение суммарной поэтажной площади всех объектов капитального строительства, которые расположены и (или) могут быть расположены на земельном участке (в квадратных метрах) к площади земельного участка ( в гектарах), где:

- под суммарной поэтажной площадью объекта капитального строительства понимается суммарная площадь всех наземных этажей объекта капитального строительства (включая технический, мансардный, а так же цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2м), в которую также включается площадь антресолей, галерей и зрительных балконов и других залов, веранд, лоджий и балконов, наружных застеклённых галерей, а также переходов в другие здания, измеряемая в габаритах наружных стен по внешнему обмеру;

- площадь многосветных помещений, а так же пространство между лестничными маршами более ширины марша шириной более1,5 м и проёмы в перекрытиях площадью более 36 кв.м. следует включать в суммарную поэтажную площадь здания в пределах только одного этажа.

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

- подсчет количества этажей зданий, строений, сооружений осуществляется в соответствии с положениями соответствующего свода правил, в зависимости от вида объекта капитального строительства;

-предельная высота зданий, строений, сооружений – вертикальный размер здания, строения, сооружения от каждой существующей отметки земли в границах земельного участка в соответствии с картографической основой до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения (парапет плоской кровли, карниз, конёк или фронтон скатной крыши, купол, шпиль, башня и иных вертикальных элементов), при этом крышные антенны, молниеотводы и другие инженерные устройства при определении предельной высоты здания не учитываются;

3) максимальный процент застройки в границах земельного участка – отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена объектами капитального строительства (далее площадь застройки), ко всей площади земельного участка, где определение площади застройки зданий, строений, сооружений осуществляется в соответствии с положениями соответствующего свода правил, в зависимости от объекта капитального строительства.

**Статья 6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации**.

В градостроительных регламентах указаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, ранее установленные в предусмотренном законодательством порядке. Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, к другим условиям использования земельных участков, строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**Статья 7. Ответственность за нарушение правил.**

Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, несут ответственность в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

**Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке Георгиевского сельского поселения**

 1. Комиссия по землепользованию и застройки поселения (далее также – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным совещательным органом при Администрации поселения, образованным в целях обеспечения требований законодательства Российской Федерации, Оренбургской области и настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Оренбургской области и настоящими Правилами, а также в соответствии с Положением о Комиссии, утверждаемым Постановлением главы администрации сельского поселения.

 3. Комиссия:

а) рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований в случаях и в порядке, установленных Правилами;

б)рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в случаях и в порядке, установленных Правилами;

 в) организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

г) организует проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в случаях и в порядке, установленных настоящими Правилами;

д) готовит и направляет главе сельского поселения заключение с рекомендациями о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в порядке, установленном Правилами;

 е) рассматривает заявления физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном Правилами;

 ж) рассматривает заявления физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном Правилами;

 з) осуществляет иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

 4. Все решения Комиссии носят рекомендательный характер.

**Статья 9. Обеспечение социальной защиты инвалидов при осуществлении деятельности по землепользованию и застройке**

1. При осуществлении деятельности по землепользованию и застройке в МО Георгиевскийсельсовет обязательно соблюдение установленных действующим законодательством мер, обеспечивающих инвалидам условия для преодоления, замещения (компенсации) ограничений жизнедеятельности и направленных на создание им равных с другими гражданами возможностей участия в жизни общества.

2. Не допускаются проведение планировки и осуществление застройки, формирование жилых и рекреационных зон, разработка проектных решений на новое строительство и реконструкцию зданий, сооружений и их комплексов без приспособления указанных объектов для доступа к ним инвалидов и использования их инвалидами.

3. В случае, когда существующие объекты капитального строительства невозможно полностью приспособить для нужд инвалидов, собственники таких объектов обязаны осуществлять меры, обеспечивающие удовлетворение минимальных потребностей инвалидов.

4. Осуществление мер, указанных в главе3 Правил, должно производиться по согласованию с общественными объединениями инвалидов, действующими на территории Александровского района. Предметом согласования является перечень специальных устройств и (или) конструктивные решения, использование которых необходимо для удовлетворения минимальных потребностей инвалидов.

5. Администрация МО Георгиевский сельсовет (далее- орган местного самоуправления) обеспечивает создание инвалидам (включая инвалидов, использующих кресла-коляски и собак-проводников) условий для беспрепятственного доступа к объектам социальной инфраструктуры (жилым, общественным и производственным зданиям, строениям и сооружениям, спортивным учреждениям, местам отдыха, культурно-зрелищным и другим учреждениям).

**Статья 10. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Правила, в том числе входящие в их состав градостроительные регламенты и карты градостроительного зонирования, представляют собой общедоступную информацию для любых заинтересованных лиц, за исключением содержащихся в них сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

2. Администрация Георгиевского сельсовета обеспечивает всем заинтересованным лицам возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

1) публикации Правил и открытой продажи их копий по цене не выше стоимости изготовления копий Правил;

2) размещения текста Правил на официальном сайте городского округа Новокуйбышевск в сети Интернет;

 3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в Администрации Георгиевского сельсовета;

 4) предоставления Администрацией Георгиевского сельсовета по запросам физических и юридических лиц выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и (или) совокупности земельных участков (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

**Глава 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

**Статья 11. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

* + - 1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.
			2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, отнесенный градостроительным регламентом к перечню основных или вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных согласований и разрешений, за исключением случаев, предусмотренных частью 4 статьи 6 Правил.
			3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, отнесенный градостроительным регламентом к перечню условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства в порядке, предусмотренном статьей 7 Правил.
			4. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, не предусмотренный градостроительным регламентом, осуществляется путем внесения изменений в Правила.
			5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

**Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый 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. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном ст. 5.1Градостроительного Кодекса, с учетом положений настоящей статьи.

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

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

 5. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

6. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

 7. На основании указанных в части 6. настоящей статьи рекомендаций глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

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

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

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

**Статья 13. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

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

4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном ст. 5.1, с учетом положений ст. 39 Градостроительного Кодекса. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

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

7. Сроки и последовательность действий, осуществляемых органом местного самоуправления при подготовке и выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства указаны в административном регламенте предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

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

**Глава 3.Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления**

**Стать****я 14. Общие положения о планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

- необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

- необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

- необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

- размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

- планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в пункте1 настоящей статьи.

3.Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

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

- проектов планировки территорий как отдельных документов;

- проектов планировки территорий с проектами межевания территорий в их составе;

- проектов межевания территорий как отдельных документов.

5. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, когда допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории (применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов в целях, предусмотренных пунктом7 настоящей статьи).

6. Разработка документации по планировке территории Георгиевского сельсовета осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

- проекты планировки территорий разрабатываются для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории;

- проект межевания территорий разрабатывается для застроенных и подлежащих застройке территорий в границах установленных красных линий.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования Александровского района, генеральным планом МО Георгиевский сельсовет, функциональной зоны.

7. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ, образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

8.При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

9. Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с ГрК РФ. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.

**Статья 15.Подготовка документации по планировке территории Георгиевского сельсовета**

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) правообладатели по инициативе которых ведется комплексное развитие территории, указанные в части 3 статьи 46.9ГрК РФ;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

2. Решения по подготовке документации по планировке территории применительно к территории поселения, за исключением случаев, указанных в [частях 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/94c6113a642e3b7baf717942f7cda2bef5b80541/#dst1431) - [4.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/94c6113a642e3b7baf717942f7cda2bef5b80541/#dst2019) и [5.2 статьи 45](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/94c6113a642e3b7baf717942f7cda2bef5b80541/#dst2020) ГрК РФ, принимаются главой органа местного самоуправления, уполномоченным на принятие таких решений, по собственной инициативе или на основании предложений физических или юридических лиц. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в части 1 настоящей статьи, принятие органом местного самоуправления решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

3.Предложения в форме заявления, указанные в пункте 2 настоящей статьи, должны быть с приложением проекта задания на разработку документации по планировке территории, а также проектом задания на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, в случае, если необходимость выполнения инженерных изысканий предусмотрена постановлением Правительства Российской Федерации от 31 марта 2017 г. N 402.

В случае отсутствия необходимости выполнения инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории заинтересованное лицо вместе с заявлением и проектом задания на разработку документации по планировке территории направляет в орган местного самоуправления пояснительную записку, содержащую обоснование отсутствия такой необходимости.

В случае принятия органом местного самоуправления решения о подготовке документации по планировке территории по собственной инициативе издается решение, предусмотренный абзацем вторым пункта 5 настоящей статьи.

4. В заявлении указывается следующая информация:

а) вид документации по планировке территории, для подготовки которой требуется принятие решения органа местного самоуправления поселения;

б) вид и наименование объекта капитального строительства;

в) основные характеристики планируемого к размещению объекта капитального строительства;

г) источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории;

д) реквизиты акта, которым утверждены документы территориального планирования, предусматривающие размещение объекта капитального строительства, в случае, если отображение такого объекта в документах территориального планирования предусмотрено в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Проект задания на разработку документации по планировке территории содержит следующие сведения:

 - вид документации по планировке территории, для подготовки которой требуется принятие решения органа местного самоуправления поселения;

 - заинтересованное лицо;

 - источник финансирования работ по подготовке документации по планировке территории;

 - состав документации по планировке территории;

 - вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства и его основные характеристики.

В случае если документации по планировке территории подготавливается в целях размещения объекта капитального строительства, отображение которого в документах территориального планирования предусмотрено в соответствии с законодательством Российской Федерации, наименование такого объекта капитального строительства указывается в соответствии с документами территориального планирования.

6. Орган местного самоуправления в течение 15 рабочих дней со дня получения заявления, проекта задания на разработку документации по планировке территории, а также проекта задания на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории (пояснительной записки, содержащей обоснование отсутствия необходимости выполнения инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории), осуществляет проверку их соответствия положениям, предусмотренным пунктами 3-5 настоящей статьи, и по результатам проверки принимает решение о подготовке документации по планировке территории либо отказывает в принятии такого решения с указанием причин отказа, о чем письменно уведомляет заинтересованное лицо.

Решением о подготовке документации по планировке территории также утверждается задание на разработку документации по планировке территории. Задание на выполнение инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, утверждается одновременно с принятием решения о подготовке документации по планировке территории.

7. Орган местного самоуправления принимает решение об отказе в подготовке документации по планировке территории в следующих случаях:

1) отсутствуют документы, необходимые для принятия решения о подготовке документации по планировке территории, предусмотренные пунктом 2 настоящей статьи;

2) полномочия по принятию решения о подготовке документации по планировке территории не отнесены к компетенции органа местного самоуправления, или такое решение принимается самостоятельно лицами, указанными в части 1 настоящей статьи;

3) заявление и (или) проект задания, представленные заинтересованным лицом, не соответствуют положениям, предусмотренным пунктами 3 и 4 настоящей статьи;

4) у органа местного самоуправления отсутствуют средства, предусмотренные на подготовку документации по планировке территории, при этом заинтересованным лицом в заявлении и проекте задания не указана информация о разработке документации по планировке территории за счет собственных средств;

5) в документах территориального планирования отсутствуют сведения о размещении объекта капитального строительства, при этом его отображение в документах территориального планирования предусмотрено в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Решение о подготовке проекта планировки территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации, в течение 3 дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте поселения в сети "Интернет".

9. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения или городского округа свои предложения о порядке, сроках подготовки документации по планировке территории и его содержании.

10. Заинтересованные лица, указанные в части 1настоящей статьи, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 3 статьи 9. Правил, и направляют ее для утверждения в орган местного самоуправления.

11. Орган местного самоуправления, осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 3 статьи 9. Правил, и принимает решение о направлении документации по планировке территории главе поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

12. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с Гр.К органом местного самоуправления, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях, публичных слушаниях.

13. Общественные обсуждения, публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

14. Общественные обсуждения, публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся в порядке, установленном настоящими Правилами.

15.Срок проведения общественных обсуждения, публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения об их результатах определяется Уставом муниципального образования Георгиевский сельсовет и Положением о общественных обсуждения или публичных слушаний, и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

16. Администрация Георгиевского сельсовета направляет соответственно главе местной администрации поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол общественных обсуждений, публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение об их результатах не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

17. Глава администрации Георгиевского сельсовета с учетом протокола Общественных обсуждений, 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 орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

18. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в части 1 настоящей статьи, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в части 3 Правил. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.

19. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

20.Сроки и последовательность действий, осуществляемых органом местного самоуправления при принятии решения о подготовке и утверждении подготовленной на основании документов территориального планирования документации по планировке территории указаны в административных регламентах предоставления муниципальной услуги «Принятие решения о подготовке на основании документов территориального планирования документации по планировке территории» и «Утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования документации по планировке территории».

**Глава 4. Положения о проведении общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

**Статья 16. Общие положения об организации и проведении общественных обсуждений, публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также в настоящей статье - проекты) в соответствии с уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и с учетом положений ГрК проводятся общественные обсуждения, публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных ГрК и другими федеральными законами.

2. Участниками общественных обсуждений, публичных слушаний по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

3. Участниками общественных обсуждений, публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном частью 3 статьи 39 ГрК, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

**Статья 17. Назначение и проведение общественных обсуждений, публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности**

 1. Процедура проведения общественных обсуждений состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале общественных обсуждений;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном сайте уполномоченного органа местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее в настоящей статье - официальный сайт) и (или) в государственной или муниципальной информационной системе, обеспечивающей проведение общественных обсуждений с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее также - сеть "Интернет"), либо на региональном портале государственных и муниципальных услуг (далее в настоящей статье - информационные системы) и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;

4) подготовка и оформление протокола общественных обсуждений;

5) подготовка и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений.

 2. Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале публичных слушаний;

2) размещение проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях, и информационных материалов к нему на официальном сайте и открытие экспозиции или экспозиций такого проекта;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;

4) проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;

5) подготовка и оформление протокола публичных слушаний;

6) подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

 3. Оповещение о начале общественных обсуждений, публичных слушаний должно содержать:

1) информацию о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и перечень информационных материалов к такому проекту;

2) информацию о порядке и сроках проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) информацию о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций такого проекта, о днях и часах, в которые возможно посещение указанных экспозиции или экспозиций;

4) информацию о порядке, сроке и форме внесения участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

 4. Оповещение о начале общественных обсуждений также должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будут размещены проект, подлежащий рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационные материалы к нему, или информационных системах, в которых будут размещены такой проект и информационные материалы к нему, с использованием которых будут проводиться общественные обсуждения. Оповещение о начале публичных слушаний также должно содержать информацию об официальном сайте, на котором будут размещены проект, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, и информационные материалы к нему, информацию о дате, времени и месте проведения собрания или собраний участников публичных слушаний.

 5. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний:

1) не позднее чем за семь дней до дня размещения на официальном сайте или в информационных системах проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также в случае, если это предусмотрено муниципальными правовыми актами, в иных средствах массовой информации;

2) распространяется на информационных стендах, оборудованных около здания уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, и (или) в границах территориальных зон и (или) земельных участков, указанных в части 3 настоящей статьи (далее - территория, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания), иными способами, обеспечивающими доступ участников общественных обсуждений или публичных слушаний к указанной информации.

 6. В течение всего периода размещения в соответствии с пунктом 2 части 4 и пунктом 2 части 5 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему проводятся экспозиция или экспозиции такого проекта. В ходе работы экспозиции должны быть организованы консультирование посетителей экспозиции, распространение информационных материалов о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Консультирование посетителей экспозиции осуществляется представителями уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления или созданного им коллегиального совещательного органа (далее - организатор общественных обсуждений или публичных слушаний) и (или) разработчика проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

 7. В период размещения в соответствии с пунктом 2 части 4 и пунктом 2 части 5 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему и проведения экспозиции или экспозиций такого проекта участники общественных обсуждений или публичных слушаний, прошедшие в соответствии с частью 12 настоящей статьи идентификацию, имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся такого проекта:

1) посредством официального сайта или информационных систем (в случае проведения общественных обсуждений);

2) в письменной или устной форме в ходе проведения собрания или собраний участников публичных слушаний (в случае проведения публичных слушаний);

3) в письменной форме в адрес организатора общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) посредством записи в книге (журнале) учета посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

 8. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 10 настоящей статьи, подлежат регистрации, а также обязательному рассмотрению организатором общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случая, предусмотренного частью 15 настоящей статьи.

 9. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц) с приложением документов, подтверждающих такие сведения. Участники общественных обсуждений или публичных слушаний, являющиеся правообладателями соответствующих земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства и (или) помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, также представляют сведения соответственно о таких земельных участках, объектах капитального строительства, помещениях, являющихся частью указанных объектов капитального строительства, из Единого государственного реестра недвижимости и иные документы, устанавливающие или удостоверяющие их права на такие земельные участки, объекты капитального строительства, помещения, являющиеся частью указанных объектов капитального строительства.

10. Не требуется представление указанных в части 12 настоящей статьи документов, подтверждающих сведения об участниках общественных обсуждений (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц), если данными лицами вносятся предложения и замечания, касающиеся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, посредством официального сайта или информационных систем (при условии, что эти сведения содержатся на официальном сайте или в информационных системах). При этом для подтверждения сведений, указанных в части 12 настоящей статьи, может использоваться единая система идентификации и аутентификации.

11. Обработка персональных данных участников общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляется с учетом требований, установленных Федеральным законом от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных".

Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 10 настоящей статьи, не рассматриваются в случае выявления факта представления участником общественных обсуждений или публичных слушаний недостоверных сведений.

12. Организатором общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивается равный доступ к проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, всех участников общественных обсуждений или публичных слушаний (в том числе путем предоставления при проведении общественных обсуждений доступа к официальному сайту, информационным системам в многофункциональных центрах предоставления государственных и муниципальных услуг и (или) помещениях органов государственной власти субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, подведомственных им организаций).

13. Официальный сайт и (или) информационные системы должны обеспечивать возможность:

1) проверки участниками общественных обсуждений полноты и достоверности отражения на официальном сайте и (или) в информационных системах внесенных ими предложений и замечаний;

2) представления информации о результатах общественных обсуждений, количестве участников общественных обсуждений.

14. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний подготавливает и оформляет протокол общественных обсуждений или публичных слушаний, в котором указываются:

1) дата оформления протокола общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) информация об организаторе общественных обсуждений или публичных слушаний;

3) информация, содержащаяся в опубликованном оповещении о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, дата и источник его опубликования;

4) информация о сроке, в течение которого принимались предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний, о территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания;

5) все предложения и замечания участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний.

15. К протоколу общественных обсуждений или публичных слушаний прилагается перечень принявших участие в рассмотрении проекта участников общественных обсуждений или публичных слушаний, включающий в себя сведения об участниках общественных обсуждений или публичных слушаний (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц).

 16. Участник общественных обсуждений или публичных слушаний, который внес предложения и замечания, касающиеся проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, имеет право получить выписку из протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, содержащую внесенные этим участником предложения и замечания.

 17. На основании протокола общественных обсуждений или публичных слушаний организатор общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляет подготовку заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

 18. В заключении о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний должны быть указаны:

1) дата оформления заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) наименование проекта, рассмотренного на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, сведения о количестве участников общественных обсуждений или публичных слушаний, которые приняли участие в общественных обсуждениях или публичных слушаниях;

3) реквизиты протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) содержание внесенных предложений и замечаний участников общественных обсуждений или публичных слушаний с разделением на предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений или публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, и предложения и замечания иных участников общественных обсуждений или публичных слушаний. В случае внесения несколькими участниками общественных обсуждений или публичных слушаний одинаковых предложений и замечаний допускается обобщение таких предложений и замечаний;

5) аргументированные рекомендации организатора общественных обсуждений или публичных слушаний о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений или публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам общественных обсуждений или публичных слушаний.

 19. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте и (или) в информационных системах.

20. Уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования на основании положений ГрК РФ определяются:

1) порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам;

2) организатор общественных обсуждений или публичных слушаний;

3) срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) официальный сайт и (или) информационные системы;

5) требования к информационным стендам, на которых размещаются оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний;

6) форма оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок подготовки и форма протокола общественных обсуждений или публичных слушаний, порядок подготовки и форма заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний;

7) порядок проведения экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, а также порядок консультирования посетителей экспозиции проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

**Статья 18. Сроки проведения общественных обсуждений, публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности**

 1. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

 1) Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

2) В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

 3) Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории поселения и (или) проекту межевания территории поселения, не может быть более чем один месяц;

 4) Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не может быть более чем один месяц;

5)Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам правил благоустройства территорий со дня опубликования оповещения о начале общественных обсуждений или публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

6) Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по иным вопросам градостроительной деятельности, если законодательством не установлен иной срок, – не может быть более чем один месяц.

2. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний исчисляется со дня оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения в соответствии с частью 2 статьи 14 Правил до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний, за исключением случая, предусмотренного частью 3 настоящей статьи Правил.

3. Срок проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам, указанным в пунктах 1-3 части 1 настоящей статьи исчисляется со дня опубликования соответствующего проекта Правил, проекта по внесению изменений в Правила.

4. Срок проведения общественных обсуждений, публичных слушаний, указанный в пункте 1 настоящей статьи, может быть увеличен на срок не более 5 дней с учетом срока, необходимого для официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

5. Выходные и праздничные дни включаются в общий срок проведения общественных обсуждений, публичных слушаний.

6. Срок подачи жителями поселения и иными заинтересованными лицами замечаний и предложений по вопросам общественных обсуждений, публичных слушаний исчисляется со дня начала проведения общественных обсуждений или публичных слушаний и прекращается за семь дней до окончания срока проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

**Статья 19. Публичные слушания, общественные обсуждения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки.**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания, общественные обсуждения по проектам внесения в них изменений проводятся в обязательном порядке.

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний, общественных обсуждений определяется статьей 16 настоящих правил, уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.

3. Публичные слушания, общественные обсуждения по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки проводятся комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования

4. Публичные слушания, общественные обсуждения проводятся в каждом населенном пункте муниципального образования. В случае внесения изменений в Правила землепользования и застройки в отношении части территории сельского поселения публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах территории сельского поселения, в отношении которой осуществлялась подготовка указанных изменений.

5. При проведении публичных слушаний, общественных обсуждений в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях или общественных обсуждениях территория населенного пункта может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается законами субъектов Российской Федерации исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.

6. В целях доведения до населения информации о содержании проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки, уполномоченные на проведение публичных слушаний или общественных обсуждений орган местного самоуправления поселения в обязательном порядке организуют выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта генерального плана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта внесения изменений в Правила на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

7. Участники публичных слушаний, общественных обсуждений вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний или общественных обсуждений орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления района свои предложения и замечания, касающиеся проекта внесения изменений в Правила, для включения их в протокол публичных слушаний.

8. Заключение о результатах публичных слушаний, общественных обсуждений подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте официальном сайте сельского поселения (при наличии официального сайта района) в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" (далее - сеть "Интернет").

9. Продолжительность публичных слушаний или общественных обсуждений по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

10. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания или общественные обсуждения по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний или общественных обсуждений не может быть более чем один месяц.

11. В случае внесения изменений в Правила землепользования и застройки с целью обеспечения возможности размещения на территории сельского поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального, регионального, объектов местного значения (за исключением линейных объектов), проведение публичных слушаний или общественных обсуждений не требуется.

**Статья 20. Публичные слушания или общественные обсуждения по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания или общественные обсуждения 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 или общественные обсуждения проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

2. Участники публичных слушаний или общественных обсуждений 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 или общественных обсуждений.

3. Заключение о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

4. Срок проведения публичных слушаний или общественных обсуждений с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

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

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

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.

**Статья 21. Публичные слушания или общественные обсуждения по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях или общественных обсуждениях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных ст. 16 настоящих Правил и ст. 39 градостроительного Кодекса РФ.

2. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний или общественных обсуждений 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.

**Глава 5. Положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки**

**Статья 22. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста настоящих Правил, карты градостроительного зонирования, градостроительных регламентов.

2. Решение о подготовке проекта изменений в настоящие Правила принимаются главой Администрации сельского поселения. Основаниями для рассмотрения главой Администрации сельского поселения вопроса о внесении изменений в Правила является несоответствие настоящих Правил схеме территориального планирования, а также Генеральному плану Георгиевского сельского поселения, возникших в результате внесения в схему территориального планирования или Генеральный план изменений; поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются:

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

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

3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях Георгиевского сельского поселения;

4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих 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. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила проходят предварительное рассмотрение на заседании комиссии по землепользованию и застройке.

5. Комиссия по землепользованию и застройке в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе сельского поселения.

6. Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии по землепользованию и застройке, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

7. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета Депутатов представляются:

1) проект решения о внесении изменений с обосновывающими документами;

2) заключение комиссии по землепользованию и застройке;

3) протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Изменения в настоящие Правила утверждаются Советом Депутатов.

8. Изменения, внесенные в настоящие Правила, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте сельского поселения в сети "Интернет".

9. Изменения в настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования, если решением Совета Депутатов об их утверждении не установлен иной срок.

**Часть II. Карты (схемы) градостроительного зонирования.**

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон.

Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

На дополнительных картах (схемах) градостроительного зонирования могут отображаться границы зон с особыми условиями использования территорий.

**Глава 6. Карты градостроительного зонирования МО Георгиевский сельсовет.**

**Статья 23. Карта территориального зонирования в границах муниципального образования Георгиевский сельсовет**

1. На карте настоящих Правил, в том числе за границами населенных пунктов выделены:

1) территориальные зоны.

 2) зоны с особыми условиями использования территорий - санитарно-защитные и водоохранные зоны.

**Статья 24. Карта территориального зонирования в границах населенных пунктов муниципального образования Георгиевский сельсовет**

1. На карте настоящих Правил, в том числе в границах населенных пунктов выделены:

 1) территориальные зоны.

 2) зоны с особыми условиями использования территорий - санитарно-защитные и водоохранные зоны.

**Раздел III. Градостроительные регламенты**

**Глава 7. Установление территориальных зон и применение градостроительных регламентов**

**Статья 25. Порядок установления территориальных зон**

1. Состав территориальных зон определен в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, ст. 35, п. 1-15.
2. Границы территориальных зон установлены с учётом:
3. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
4. функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Георгиевский сельсовета;
5. территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
6. сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
7. планируемых изменений границ земель различных категорий;
8. исключения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

3 . Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

1. линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
2. красным линиям;
3. границам земельных участков;
4. границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
5. естественным границам природных объектов;
6. иным границам.

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

1. Границы и категории земель могут быть изменены в соответствии с устанавливаемой территориальной зоной в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N136-ФЗ.

**Статья 26. Виды и состав зон, выделенных на карте территориального зонирования муниципального образования Георгиевский сельсовет**

1. На карте градостроительного зонирования территории МО Георгиевский сельсовет выделены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовые обозначения территориальных зон | Наименование территориальных зон |
|  | Селитебные зоны |
| Ж - 1 | Зона жилой застройки |
| Ж - 2 | Зона развития жилой застройки |
| Ж - 3 | Зона обслуживания и деловой активности местного населения |
| Ж - 4 | Зона рекреационного назначения |
|  |  |
|  |  ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ  |
| П - 1 | Зона производственных объектов  |
| П - 2 | Коммунальные зоны |
|  |  |
|  | ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ |
| Т - 1 | Зона автомобильных и железных дорог, объектов обслуживания |
|  |  |
|  | ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ |
| И – 1 | Зона очистных сооружений |
| И – 2 | Зона водозабора |
|  |  |
|  | ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| СХ - 1 | Зона сельскохозяйственного использования |
|  | ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ |
| Р -1 | Зона особо охраняемых природных территорий – государственные памятники природы областного значения |
| Р - 2 | Зона объектов историко-культурного назначения |
|  | Зоны специального назначения |
| СО - 1 | Зона кладбищ и мемориальных парков |
| СО - 2 | Зона скотомогильника |
| СО - 3 | Зона размещения полигона ТБО |
| СО - 4 | Зона режимных объектов ограниченного доступа. |

**Глава 8. Градостроительные регламенты**

**Статья 27. Градостроительный регламент**

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. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Георгиевского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительных регламентов 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;

- в границах территорий общего пользования;

- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (гл.4 ст.36 п.6 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ).

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Оренбургской области или уполномоченными органами Администрации Александровского района в соответствии с федеральными законами.

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

8. Реконструкция указанных в пункте 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

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

10. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными, за исключением линейных объектов, 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 (иных элементов планировочной структуры муниципального района), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются условно разрешёнными видами использования земельных участков.

**Статья 28. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

4. Основные и вспомогательные виды разрешённого 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 самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с действующем законодательством и настоящими Правилами.

**Статья 29. Градостроительные регламенты. Селитебные зоны**

**Селитебные зоны**

*Селитебная территория формируется с учетом взаимноувязанного размещения жилых, общественно-деловых зон, отдельных коммунальных и промышленных объектов, не требующих устройства санитарно-защитных зон, улично-дорожной сети озелененных территорий общего пользования для создания жилой среды, отвечающей современным социальным, санитарно-гигиеническим и градостроительным требованиям.*

*Селитебные зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.*

***Ж – 1. Зона жилой застройки.***

*Зона жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.*

*В зоне Ж-1 могут размещаться жилые дома высотой от 1 до 3 этажей, преимущественно одноквартирные индивидуальные жилые дома, а также двухквартирные дома и жилые дома на приусадебных участках личного подсобного хозяйства. Жилые дома могут включать помещения для ведения личного подсобного хозяйства или иметь специальные помещения с местами приложения труда, не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду.*

*Допускается пристройка хозяйственного сарая, автостоянки, бани, теплицы к индивидуальному усадебному дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм.*

*1. Видам разрешенного использования земельного участка территориальной зоны индивидуальной усадебной жилой застройки Ж-1, выделенной по градостроительному зонированию, в наибольшей степени соответствуют виды разрешенного использования земельного участка по приказу Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 (в редакции от 30.09.2015 г.) «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков (далее Классификатор):*

*− для индивидуального жилищного строительства с кодом 2.1 (размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений;*

*− для ведения личного подсобного хозяйства с кодом 2.2 (Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных).*

*2. В зоне Ж-1 индивидуальной жилой застройки могут размещаться объекты капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9 Классификатора, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны*

*3. В зоне Ж-1 индивидуальной жилой застройки могут размещаться объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) - по Классификатору 3.1.*

*4. В зоне Ж-1 индивидуальной жилой застройки, как вспомогательные виды использования земельных участков, рекомендуется проектировать площадки: для игр детей разного возраста, для отдыха взрослых, занятий физкультурой и спортом, установки мусоросборников, выгула собак и другие виды в соответствии с Правилами благоустройства Георгиевского сельсовета.*

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительные регламенты зоны жилой застройки Ж-1**

| №п/п | Виды разрешенного использованияпо Классификатору | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размерыземельных участков и предельные параметры разрешенногостроительства, реконструкции объектов капитальногостроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| **ЖИЛЫЕ ЗОНЫ** |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Ж-1»** |
| 1.  | Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) | Ж-1 | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | 2.1 | 1. Предельные(минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков1.1 Минимальные - максимальные размеры земельных участков: - для индивидуального жилищного строительства, предоставляемых в собственность из земель, находящихся в муниципальной собственности– 0,08га - 0,15 га; - для блокированного жилищного строительства (на 1 квартиру) – 0,1га - 0,2га;- для ведения личного подсобного хозяйства, предоставляемых всобственность из земель, находящихся в муниципальной собственности– (с правом возведения жилого дома) – в черте населенного пункта 0,045га - 0,1га; – за чертой населенного пункта 0,045га –0,25га.2. Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков:2.1 В границах населённых пунктов жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 2.2 От красной линии проездов – не менее чем на 3 м 2.3 Расстояние от хозяйственных построек (гараж, летняя кухня, теплица, баня). до красных линий улиц и проездов должно быть:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;в новой застройке:- не менее 5м для улиц; - не менее 3 м до проездов2.4 Расстояние от хозяйственных построек (хозяйственный сарай для содержания скота и птицы, инвентаря; склад грубых кормов, строительных материалов) до красных линий улиц и проездов должно быть:- не ближе створа тыльного (дворового) фасада жилого дома; 2.5 расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее: - от жилого дома– 3 м; - от постройки для содержания скота и птицы– 4 м; - от бань, автостоянок и прочих построек– 1 м. - от стволов деревьев: - высокорослых– 4 м; - среднерослых– 2 м; - от кустарника– 1 м. 2.6 Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственныхпостроек на смежных земельных участках по взаимному согласиюдомовладельцев при новом строительстве с учётом противопожарных требований. 2.7 Пасеки(ульи) на территории населенных пунктов должныразмещаться на расстоянии не менее10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки(ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее2 м. Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее10 м от границы соседнего земельного участка допускается: - при размещении ульев на высоте не менее2 м; - с отделением их зданием, строением, сооружением, густымкустарником высотой не менее 2 м.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: 3.1 максимальное количество этажей индивидуальных одноквартирных и двухквартирных жилых домов– 3 этажа. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка: 4.1 Максимальный процент застройки земельного приусадебного(приквартирного) участка – 60%. 5. Минимальное расстояние:- от окон жилых помещений:- до соседнего жилого дома и хозяйственных строений на соседнем участке – 6м; по противопожарным нормам в зависимости от огнестойкости зданий и сооружений от 6 м до 15м;- от колодца до уборной и компостного устройства – 8 м;- от погреба до компостного устройства – 12 м.6. Максимальная высота ограждения земельного участка не более 2,0 метров. |
| 2. | Блокированная жилая застройка | Ж-1 | 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 отдыха | 2.3 |
| 3. | Для ведения личного подсобного хозяйства | Ж-1 | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);производство сельскохозяйственной продукции;размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;содержание сельскохозяйственных животных | 2.2 |
| 5. | Обслуживание жилой застройки; Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Ж-1 | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с [кодами 3.1](#P180), [3.2](#P184), [3.3](#P189), [3.4](#P193), [3.4.1](#P197), [3.5.1](#P210), [3.6](#P218), [3.7](#P224), [3.10.1](#P245), [4.1](#P260), [4.3](#P269), [4.4](#P274), [4.6](#P280), [4.7](#P284), [4.9](#P292), если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоныРазмещение 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) | 2.73.5.1 | 1. Предельные размеры земельных участков1.1 Минимальные размеры участков детских дошкольных учреждений принимаются40 м2/место при вместимости до 100 мест; 35 м2/место при вместимости св. 100 мест,свыше 500 мест – 30м2/место Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на10% при условии обоснования возможности размещения объектов с учетом инженерно-строительных условий, на 25% - в условиях реконструкции сложившейся застройки, на рельефе с уклоном более 20% - на 15%. 2. Минимальные отступы зданий дошкольных учреждений от границ земельных участков: 2.1 Объекты детского дошкольного образования следует размещать с минимальным отступом от красных линий25 м, на участках, удалённых от магистральных улиц, коммунальных и промышленных предприятий, автостоянок, на расстоянии, обеспечивающем уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов. 3. Предельное количество этажей3.1 Максимальное количество этажей– 3. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка4.1 Максимальный коэффициент застройки земельного участка40%. 5. Процент озеленения5.1 Площадь озеленения земельного участка объекта детскогодошкольного образования должна составлять не менее50 %. При размещении территории дошкольной образовательной организации на границе с лесными и садовыми массивами допускается сокращать площадь озеленения на10%. |
| 6. | Среднее и высшее профессиональное образование | Ж-1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища. | 3.5.2 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка4.1 Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%.  |
| 7. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Ж-1 | 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) | 3.4.1 | 1. Предельные размеры земельных участков и предельныепараметры объектов капитального строительства1.1 Размер минимального участка для поликлиник, амбулаторий, диспансеров принимается: 0,1 га на 100 посещений в смену, не менее 0,3 га;для фельдшерских пунктов не менее 0,2 га; для остальных объектов амбулаторно-поликлинической медицинской помощи предельные размеры земельных участков, принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красных линий:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей– 2. 4. Максимальный коэффициент застройки–50% |
| 8. | Земельные участки (территории) общего пользования | Ж-1 | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 | 1. Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) индивидуальной жилой застройки (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна составлять не менее 5 м2 на 1 человека или не менее 25 % площади территории микрорайона (квартала).  |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Ж-1» |
| 1. | Коммунальное обслуживание | Ж-1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 2.73.1 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей я застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%.  |
| 2. | Спорт | Ж-1 | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, размещение спортивных баз и лагерей | 5.1 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства.1.1 Размеры земельных участков принимают минимальный /максимальный:- для плоскостных спортивных сооружений 0,7 / 0,9га на объект2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 3. | Объекты гаражного назначения; | Ж-1 | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан,  | 2.7.1 | 1. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м22. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |
| 4. | Обслуживание автотранспорта. | Ж-1 | Размещение стоянок (парковок). | 4.9 |
| **УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Ж-1»** |
| 1. | Рынки | Ж-1 | 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 | 4.3 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства.1.1Предельные размеры земельных участков для рынков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 2. | Магазины. | Ж-1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4. | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства.1.1Предельные размеры земельных участков для магазинов принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.1.2 Размеры участков минимальный / максимальный:торговых центров местного значения с числом обслуживаемого населения, тыс. чел.:от 4 до 6 – 0,4/0,6 га на объект.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 3. | Обеспечение внутреннего правопорядка. | Ж-1 | 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 | 8.3 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства. 1.1 Размеры земельных участков принимают минимальный / максимальный:- 0,3/ 0,5 га на один объект.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 4. | Бытовое обслуживание. | Ж-1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 5. | Социальное обслуживание. | Ж-1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 6. | Культурное развитие. | Ж-1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них библиотек. | 3.6 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 7. | Общественное питание. | Ж-1 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания ( кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства.1.Размеры участков принимают минимальный / максимальный:при числе мест, га на 100 мест:до 50 – 0,2/0,25; от 50 до 150 – 0,15/0,2;свыше 150 – 0,1/-2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 8. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание. | Ж-1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 | 1. Предельные размеры земельных участков, устанавливаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 9. | Склады | Ж-1 | 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: продовольственные склады (без наличия санитарно-защитных зон) | 6.9 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.

2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальное количество этажей – 2. 2. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 75%. |

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для которых размеры не определены в соответствии нормативно правовыми актами (настоящими правилами, нормами градостроительного проектирования, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», требованиями санитарных норм и технических регламентов) не подлежат установлению.

2. Минимальные расстояния от объектов до границ земельных участков, за исключением границ, совпадающих с красными линиями, не указанных в настоящей зоне не подлежат установлению.

***Ж-2. Зона развития жилой застройки***

*Зона развития жилой застройки Ж – 2 выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.*

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительные регламенты зоны развития жилой застройки Ж-2**

| №п/п | Виды разрешенного использованияпо Классификатору | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размерыземельных участков и предельные параметры разрешенногостроительства, реконструкции объектов капитальногостроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| **ЖИЛЫЕ ЗОНЫ** |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Ж-2»** |
| 1.  | Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) | Ж-2 | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | 2.1 | 1. Предельные(минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков1.1 Минимальные - максимальные размеры земельных участков: - для индивидуального жилищного строительства, предоставляемых в собственность из земель, находящихся в муниципальной собственности– 0,08га - 0,15 га; - для блокированного жилищного строительства (на 1 квартиру) – 0,1га - 0,2га;- для ведения личного подсобного хозяйства, предоставляемых всобственность из земель, находящихся в муниципальной собственности– (с правом возведения жилого дома) – в черте населенного пункта 0,045га - 0,1га; – за чертой населенного пункта 0,045га –0,25га.2. Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков:2.1 В границах населённых пунктов жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 2.2 От красной линии проездов – не менее чем на 3 м 2.3 Расстояние от хозяйственных построек (гараж, летняя кухня, теплица, баня). до красных линий улиц и проездов должно быть:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;в новой застройке:- не менее 5м для улиц; - не менее 3 м до проездов2.4 Расстояние от хозяйственных построек (хозяйственный сарай для содержания скота и птицы, инвентаря; склад грубых кормов, строительных материалов) до красных линий улиц и проездов должно быть:- не ближе створа тыльного (дворового) фасада жилого дома; 2.5 расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее: - от жилого дома– 3 м; - от постройки для содержания скота и птицы– 4 м; - от бань, автостоянок и прочих построек– 1 м. - от стволов деревьев: - высокорослых– 4 м; - среднерослых– 2 м; - от кустарника– 1 м. 2.6 Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственныхпостроек на смежных земельных участках по взаимному согласиюдомовладельцев при новом строительстве с учётом противопожарных требований. 2.7 Пасеки(ульи) на территории населенных пунктов должныразмещаться на расстоянии не менее10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки(ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее2 м. Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее10 м от границы соседнего земельного участка допускается: - при размещении ульев на высоте не менее2 м; - с отделением их зданием, строением, сооружением, густымкустарником высотой не менее 2 м.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: 3.1 максимальное количество этажей индивидуальных одноквартирных и двухквартирных жилых домов– 3 этажа. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка: 4.1 Максимальный процент застройки земельного приусадебного(приквартирного) участка – 60%. 5. Минимальное расстояние:- от окон жилых помещений:- до соседнего жилого дома и хозяйственных строений на соседнем участке – 6м; по противопожарным нормам в зависимости от огнестойкости зданий и сооружений от 6 м до 15м;- от колодца до уборной и компостного устройства – 8 м;- от погреба до компостного устройства – 12 м.6. Максимальная высота ограждения земельного участка не более 2,0 метров. |
| 2. | Блокированная жилая застройка | Ж-2 | 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 отдыха | 2.3 |
| 3. | Для ведения личного подсобного хозяйства | Ж-2 | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);производство сельскохозяйственной продукции;размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;содержание сельскохозяйственных животных | 2.2 |
| 5. | Обслуживание жилой застройки; Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Ж-2 | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с [кодами 3.1](#P180), [3.2](#P184), [3.3](#P189), [3.4](#P193), [3.4.1](#P197), [3.5.1](#P210), [3.6](#P218), [3.7](#P224), [3.10.1](#P245), [4.1](#P260), [4.3](#P269), [4.4](#P274), [4.6](#P280), [4.7](#P284), [4.9](#P292), если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоныРазмещение 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) | 2.73.5.1 | 1. Предельные размеры земельных участков1.1 Минимальные размеры участков детских дошкольных учреждений принимаются40 м2/место при вместимости до 100 мест; 35 м2/место при вместимости св. 100 мест, свыше 500 мест – 30м2/место Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на10% при условии обоснования возможности размещения объектов с учетом инженерно-строительных условий, на 25% - в условиях реконструкции сложившейся застройки, на рельефе с уклоном более 20% - на 15%. 2. Минимальные отступы зданий дошкольных учреждений от границ земельных участков: 2.1 Объекты детского дошкольного образования следует размещать с минимальным отступом от красных линий25 м, на участках, удалённых от магистральных улиц, коммунальных и промышленных предприятий, автостоянок, на расстоянии, обеспечивающем уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов. 3. Предельное количество этажей3.1 Максимальное количество этажей– 3. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка4.1 Максимальный коэффициент застройки земельного участка40%. 5. Процент озеленения5.1 Площадь озеленения земельного участка объекта детскогодошкольного образования должна составлять не менее50 %. При размещении территории дошкольной образовательной организации на границе с лесными и садовыми массивами допускается сокращать площадь озеленения на10%. |
| 6. | Среднее и высшее профессиональное образование | Ж-2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища. | 3.5.2 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка4.1 Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%.  |
| 7. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Ж-2 | 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) | 3.4.1 | 1. Предельные размеры земельных участков и предельныепараметры объектов капитального строительства1.1 Размер минимального участка для поликлиник, амбулаторий, диспансеров принимается: 0,1 га на 100 посещений в смену, не менее 0,3 га;для фельдшерских пунктов не менее 0,2 га; для остальных объектов амбулаторно-поликлинической медицинской помощи предельные размеры земельных участков, принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красных линий:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей– 2. 4. Максимальный коэффициент застройки–50% |
| 8. | Земельные участки (территории) общего пользования | Ж-2 | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 | 1. Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) индивидуальной жилой застройки (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна составлять не менее 5 м2 на 1 человека или не менее 25 % площади территории микрорайона (квартала).  |
| ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Ж-2» |
| 1. | Коммунальное обслуживание | Ж-2 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 2.73.1 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей я застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%.  |
| 2. | Спорт | Ж-2 | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, размещение спортивных баз и лагерей | 5.1 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства.1.1 Размеры земельных участков принимают минимальный /максимальный:- для плоскостных спортивных сооружений 0,7 / 0,9га на объект2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 3. | Объекты гаражного назначения; | Ж-2 | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан,  | 2.7.1 | 1. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м22. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |
| 4. | Обслуживание автотранспорта. | Ж-2 | Размещение стоянок (парковок). | 4.9 |
| **УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Ж-2»** |
| 1. | Рынки | Ж-2 | 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 | 4.3 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства.1.1Предельные размеры земельных участков для рынков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 2. | Магазины. | Ж-2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4. | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства.1.1Предельные размеры земельных участков для магазинов принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.1.2 Размеры участков минимальный / максимальный:торговых центров местного значения с числом обслуживаемого населения, тыс. чел.:от 4 до 6 – 0,4/0,6 га на объект.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 3. | Обеспечение внутреннего правопорядка. | Ж-2 | 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 | 8.3 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства. 1.1 Размеры земельных участков принимают минимальный / максимальный:- 0,3/ 0,5 га на один объект.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 4. | Бытовое обслуживание. | Ж-2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 5. | Социальное обслуживание. | Ж-2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 6. | Культурное развитие. | Ж-2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них библиотек. | 3.6 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 7. | Общественное питание. | Ж-2 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания ( кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства.1.Размеры участков принимают минимальный / максимальный:при числе мест, га на 100 мест:до 50 – 0,2/0,25; от 50 до 150 – 0,15/0,2;свыше 150 – 0,1/-2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 8. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание. | Ж-2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 | 1. Предельные размеры земельных участков, устанавливаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 9. | Склады | Ж-2 | 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: продовольственные склады (без наличия санитарно-защитных зон) | 6.9 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.

2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальное количество этажей – 2. 2. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 75%. |

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для которых размеры не определены в соответствии нормативно правовыми актами (настоящими правилами, нормами градостроительного проектирования, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», требованиями санитарных норм и технических регламентов) не подлежат установлению.

2. Минимальные расстояния от объектов до границ земельных участков, за исключением границ, совпадающих с красными линиями, не указанных в настоящей зоне не подлежат установлению.

***Ж-3.Зона обслуживания и деловой активности местного населения***

1. Зона выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства объектов недвижимости широкого спектра назначения: административного, кредитно-финансового, делового, общественного, культурного, здравоохранения, физкультуры и спорта, торговли, бытового обслуживания, а также предприятий связи, культовых объектов, а также многофункциональных комплексов, оздоровительно - развлекательных центров и др.

2. В зоне обслуживания и деловой активности местного населения в зависимости от ее размеров и планировочной организации следует формировать систему взаимосвязанных общественных пространств (главные улицы, площади, пешеходные зоны). При этом должны обеспечиваться удобные подходы к зданиям, остановкам транспорта и озелененным рекреационным площадкам.

3. 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.

4. Земельные участки (территории) общего пользования.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодом 12.0.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительные регламенты многофункциональной общественно-деловой зоны Ж-3**

| №п/п | Виды разрешенного использованияпо Классификатору | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размерыземельных участков и предельные параметры разрешенногостроительства, реконструкции объектов капитальногостроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| **СЕЛИТЕБНЫЕ ЗОНЫ** |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Ж-3»** |
| 1. | Общественное управление | Ж-3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку. | 3.8 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства. 1.1 Размеры земельных участков принимают минимальный / максимальный:- принимаются - 40/60м2 на 1 сотрудника. 2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 2. | Деловое управление. | Ж-3 | 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) | 4.1 | 1. Предельные размеры земельных участков, устанавливаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН,и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 3. | Банковская и страховая деятельность | Ж-3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги. | 4.5 | 1. Предельные размеры земельных участков, устанавливаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 4. | Обеспечение научной деятельности. | Ж-3 | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира. | 3.9 | 1. Предельные размеры земельных участков, устанавливаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 5. | Гостиничное обслуживание. | Ж-3 | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них. | 4.7 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства. 1.1 Минимальные размеры земельных участков принимают:при числе мест гостиницы, м2 на 1 место:от 25 до100 -55;св. 100 до -500 – 30.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 6. | Туристическое обслуживание. | Ж-3 | 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. | 5.2.1 | 1. Предельные размеры земельных участков, устанавливаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 7. | Спорт | Ж-3 | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);размещение спортивных баз и лагерей | 5.1 | 1. Предельные размеры земельных участков, устанавливаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 8. | Культурное развитие. | Ж-3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов,;устройство площадок для празднеств и гуляний; | 3.6 | 1. Предельные размеры земельных участков, устанавливаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 9. | Социальное обслуживание | Ж-3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2 | 1. Предельные размеры земельных участков, устанавливаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 10. | Развлечения. | Ж-3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, боулинга,аттракционов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон | 4.8 | 1. Предельные размеры земельных участков, устанавливаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 11. | Рынки. | Ж-3 | 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 | 4.3 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства.1.1Предельные размеры земельных участков для рынков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 12. | Магазины; | Ж-3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства.1.1Предельные размеры земельных участков для магазинов принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.1.2 Размеры участков минимальный / максимальный:торговых центров местного значения с числом обслуживаемого населения, тыс. чел.:от 4 до 6 – 0,4/0,6 га на объект.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 13. | Бытовое обслуживание. | Ж-3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 | 1. Предельные размеры земельных участков для принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 14. | Связь. | Ж-3 | 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](#P180) | 6.8 | 1. Предельные размеры земельных участков, принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |
| 15. | Общественное питание. | Ж-3 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства.1.Размеры участков принимают минимальный / максимальный:при числе мест, га на 100 мест:до 50 – 0,2/0,25; от 50 до 150 – 0,15/0,2;свыше 150 – 0,1/-2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 16. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание. | Ж-3 | 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) | 3.4.1 | 1. Предельные размеры земельных участков и предельныепараметры объектов капитального строительства1.1 Размер минимального участка для поликлиник, амбулаторий, диспансеров принимается: 0,1 га на 100 посещений в смену, не менее 0,3 га;для фельдшерских пунктов не менее 0,2 га; для остальных объектов амбулаторно-поликлинической медицинской помощи предельные размеры земельных участков, принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красных линий:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей– 2. 4. Максимальный коэффициент застройки–50% |
| 17. | Стационарное медицинское обслуживание. | Ж-3 | 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 | 3.4.2 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красных линий:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей– 2. 4. Максимальный коэффициент застройки–50% |
| 18. | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Ж-3 | 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) | 3.5.1 | 1. Предельные размеры земельных участков1.1 Минимальные размеры участков детских дошкольных учреждений принимаются40 м2/место при вместимости до 100 мест; 35 м2/место при вместимости св. 100 мест, свыше 500 мест – 30м2/место Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на10% при условии обоснования возможности размещения объектов с учетом инженерно-строительных условий, на 25% - в условиях реконструкции сложившейся застройки, на рельефе с уклоном более 20% - на 15%. 2. Минимальные отступы зданий дошкольных учреждений от границ земельных участков: 2.1 Объекты детского дошкольного образования следует размещать с минимальным отступом от красных линий25 м, на участках, удалённых от магистральных улиц, коммунальных и промышленных предприятий, автостоянок, на расстоянии, обеспечивающем уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов. 3. Предельное количество этажей3.1 Максимальное количество этажей– 3. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка4.1 Максимальный коэффициент застройки земельного участка40%. 5. Процент озеленения5.1 Площадь озеленения земельного участка объекта детскогодошкольного образования должна составлять не менее50 %. При размещении территории дошкольной образовательной организации на границе с лесными и садовыми массивами допускается сокращать площадь озеленения на10%. |
| 19. | Среднее и высшее профессиональное образование. | Ж-3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) | 3.5.2 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 20. | Обеспечение внутреннего правопорядка | Ж-3 | 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 | 8.3 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства. 1.1 Размеры земельных участков принимают из расчета:- 0,3 - 0,5 га на один объект.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 21. | Коммунальное обслуживание | Ж-3 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка80%. |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «О-1»** |
| 1. | Обслуживание автотранспорта | Ж-3 | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 | 1. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м22. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |
| 2. | Земельные участки (территории) общего пользования | Ж-3 | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 | 1. Суммарная площадь озелененных территорий общего пользования – парков, лесопарков, садов, скверов, бульваров и др. должна быть не менее, 12 м2/чел. |
| **УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Ж-3»** |
| 1. | Блокированная жилая застройка | Ж-3 | 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 отдыха | 2.3 | 1. Предельные(минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков1.1 Минимальные - максимальные размеры земельных участков: - для индивидуального жилищного строительства, предоставляемых в собственность из земель, находящихся в муниципальной собственности– 0,08га - 0,15 га; - для блокированного жилищного строительства (на 1 квартиру) – 0,1га - 0,2га;- для ведения личного подсобного хозяйства, предоставляемых всобственность из земель, находящихся в муниципальной собственности– (с правом возведения жилого дома) – в черте населенного пункта 0,045га - 0,1га; – за чертой населенного пункта 0,045га –0,25га.2. Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков:2.1 В границах населённых пунктов жилой дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 2.2 От красной линии проездов – не менее чем на 3 м 2.3 Расстояние от хозяйственных построек (гараж, летняя кухня, теплица, баня). до красных линий улиц и проездов должно быть:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;в новой застройке:- не менее 5м для улиц; - не менее 3 м до проездов2.4 Расстояние от хозяйственных построек (хозяйственный сарай для содержания скота и птицы, инвентаря; склад грубых кормов, строительных материалов) до красных линий улиц и проездов должно быть:- не ближе створа тыльного (дворового) фасада жилого дома; 2.5 расстояние до границы соседнего земельного участка должно быть не менее: - от жилого дома– 3 м; - от постройки для содержания скота и птицы– 4 м; - от бань, автостоянок и прочих построек– 1 м. - от стволов деревьев: - высокорослых– 4 м; - среднерослых– 2 м; - от кустарника– 1 м. 2.6 Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственныхпостроек на смежных земельных участках по взаимному согласиюдомовладельцев при новом строительстве с учётом противопожарных требований. 2.7 Пасеки(ульи) на территории населенных пунктов должныразмещаться на расстоянии не менее10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки(ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее2 м. Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее10 м от границы соседнего земельного участка допускается: - при размещении ульев на высоте не менее2 м; - с отделением их зданием, строением, сооружением, густымкустарником высотой не менее 2 м.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: 3.1 максимальное количество этажей индивидуальных одноквартирных и двухквартирных жилых домов– 3 этажа. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка: 4.1 Максимальный процент застройки земельного приусадебного(приквартирного) участка – 30%. 6. Минимальное расстояние:- от окон жилых помещений:- до соседнего жилого дома и хозяйственных строений на соседнем участке – 6м; по противопожарным нормам в зависимости от огнестойкости зданий и сооружений от 6 м до 15м;- от колодца до уборной и компостного устройства – 8 м;- от погреба до компостного устройства – 12 м.7. Максимальная высота ограждения земельного участка не более 2,0 м. |
| 2. | Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) | Ж-3 | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | 2.1 |
| 3. | Религиозное использование | Ж-3 | 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) | 3.7 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 4. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание. | Ж-3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчетув соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 5. | Объекты придорожного сервиса. | Ж-3 | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчетув соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для которых размеры не определены в соответствии нормативно правовыми актами (настоящими правилами, нормами градостроительного проектирования, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», требованиями санитарных норм и технических регламентов) не подлежат установлению.

2. Минимальные расстояния от объектов до границ земельных участков, за исключением границ, совпадающих с красными линиями, не указанных в настоящей зоне не подлежат установлению.

|  |  |
| --- | --- |
|  | ***Ж – 4 Зона рекреационного назначения*** |

*Зона предназначена для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.*

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

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

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительные регламенты рекреационной зоныЖ-4**

| №п/п | Виды разрешенного использования по Классификатору | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размерыземельных участков и предельные параметры разрешенногостроительства, реконструкции объектов капитальногостроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| **РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНАЖ-4** |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Ж-4»** |
| 1. | Земельные участки (территории) общего пользования | Ж-4 | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 | 1. Суммарная площадь озелененных территорий общего пользования – парков, лесопарков, садов, скверов, бульваров и др. должна быть не менее, 12 м2/чел. |
| 2. | Развлечения. | Ж-4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон | 4.8 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 3. | Спорт | Ж-4 | Устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);размещение спортивных баз и лагерей | 5.1 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 4. | Культурное развитие. | Ж-4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев. | 3.6 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Ж-4»** |
| 1. | Природно-познавательный туризм | Ж-4 | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | 5.2 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 2. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание. | Ж-4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (пункты здравоохранения) | 3.4.1 | 1. Предельные размеры земельных участков и предельныепараметры объектов капитального строительства1.1 Размер минимального участка для поликлиник, амбулаторий, диспансеров принимается: 0,1 га на 100 посещений в смену, не менее 0,3 га;для фельдшерских пунктов не менее 0,2 га; для остальных объектов амбулаторно-поликлинической медицинской помощи предельные размеры земельных участков, принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красных линий:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей– 2. 4. Максимальный коэффициент застройки–50% |
| **УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Ж-4»** |
| 1. | Обслуживание автотранспорта | Ж-4 | Размещение стоянок, парковок. | 4.9 | 1. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м22. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для которых размеры не определены в соответствии нормативно правовыми актами (настоящими правилами, нормами градостроительного проектирования, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», требованиями санитарных норм и технических регламентов) не подлежат установлению.

2. Минимальные расстояния от объектов до границ земельных участков, за исключением границ, совпадающих с красными линиями, не указанных в настоящей зоне не подлежат установлению.

**Статья 30. Градостроительные регламенты. Производственные зоны.**

Организации, промышленные объекты и производства, группы промышленных объектов и сооружения, являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, отделяются санитарно-защитными зонами от территории жилой застройки, ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, стационарных лечебно-профилактических учреждений, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

Границы санитарно-защитных зон и санитарных разрывов производственных, коммунальных и прочих объектов ввиду отсутствия расчетных (предварительных и окончательных) размеров в Правилах приняты как ориентировочные в соответствии с классификацией санитарной опасности объектов новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

 В санитарно-защитных зонах промышленных предприятий не допускается размещать открытые спортивные сооружения, парки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, предприятия пищевой промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, предприятия по производству лекарственных средств и форм, склады сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий, коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки.

## П-1. Зона производственных объектов.

*Зона П - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов III-V класса вредности и ниже. 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.*

*1. 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 дачных и садово-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.*

*2. При размещении предприятий пищевой, лекарственной и фармацевтической промышленности необходимо соблюдать санитарно-эпидемиологические требования согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.*

*3. Плотность застройки земельного участка производственного объекта определяется в процентах как отношение площади застройки к площади объекта в ограде (или при отсутствии ограды – в соответствующих условных границах).*

*4. В случае, если использование производственных объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.*

*5. Видам разрешенного использования производственной территориальной зоны «П-1» наиболее соответствуют виды разрешенного использования земельного участка Классификатора (приказ Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 450) «Производственная деятельность»: Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом».*

*Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 6.1-6.9.*

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительные регламенты зоны производственно-коммунальных объектов III-V класса вредности П-1**

| №п/п | Виды разрешенного использованияпо Классификатору | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размерыземельных участков и предельные параметры разрешенногостроительства, реконструкции объектов капитальногостроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ** |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «П-1»** |
| 1. | Обеспечение сельскохозяйственного производства | П-1 | 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 | 1.18 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 75%. |
| 2. | Склады | П-1 | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 75%. |
| 3. | Животноводство | П-1 | 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 | 1.7 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 75%. |
| 4. | Строительная промышленность | П-1 | 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 | 6.6 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 75%. |
| 5. | Энергетика | П-1 | Размещение объектов гидроэнергетики, 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 | 6.7 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 75%. |
| 6. | Обеспечение научной деятельности | П-1 | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки. проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | 3.9 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 7. | Обслуживание автотранспорта | П-1 | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 | 1. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м22. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |
| 8. | Объекты придорожного сервиса. | П-1 | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |
| 9 | Пчеловодство | П-1 | 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 | 1.12 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 75%. |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «П-3»** |
| 1. | Деловое управление. | П-1 | 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) | 4.1 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 2. | Общественное управление | П-1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку. | 3.8 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства. 1.1 Размеры земельных участков принимают минимальный / максимальный:при этажности 2 этажа принимаются - 40/60м2 на 1 сотрудника. 2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 3. | Банковская и страховая деятельность | П-1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 4. | Научное обеспечение сельского хозяйства | П-1 | 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 | 1.14 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 5. | Религиозное использование | П-1 | 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) | 3.7 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 6. | Рынки | П-1 | 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 | 4.3 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства.1.1Предельные размеры земельных участков для рынков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 7. | Магазины | П-1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства.1.1Предельные размеры земельных участков для магазинов принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.1.2 Размеры участков минимальный / максимальный:торговых центров местного значения с числом обслуживаемого населения, тыс. чел.:от 4 до 6 – 0,4/0,6 га на объект.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 8. | Выставочно-ярмарочная деятельность | П-1 | 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) | 4.10 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства.1.Размеры участков минимальный / максимальный:торговые центры местного значения с числом обслуживаемого населения, тыс. чел.:от 4 до 6 – 0,4/0,6 га на объект2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 9. | Общественное питание. | П-1 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства.1.Размеры участков принимают минимальный / максимальный:при числе мест, га на 100 мест:до 50 – 0,2/0,25; от 50 до 150 – 0,15/0,2;свыше 150 – 0,12. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 10. | Бытовое обслуживание. | П-1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 11. | Коммунальное обслуживание | П-1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |
| 12 | Обеспечение внутреннего правопорядка. | П-1 | 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 | 8.3 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства. 1.1 Размеры земельных участков принимают минимальный / максимальный:- 0,3/ 0,5 га на один объект.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 13. | Связь. | П-1 | 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](#P180) | 6.8 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |
| 14. | Ветеринарное обслуживание. | П-1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, 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 - 3.10.2 | 3.10 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка50%. |
| 15 | Обеспечение научной деятельности | П-1 | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | 3.9 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| **УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «П-1»** |
| 1 | Гостиничное обслуживание. | П-1 | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства. 1.1 Минимальные размеры земельных участков принимают:при числе мест гостиницы, м2 на 1 место:от 25 до100 -55;св. 100 до -500 – 30.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для которых размеры не определены в соответствии нормативно правовыми актами (настоящими правилами, нормами градостроительного проектирования, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», требованиями санитарных норм и технических регламентов) не подлежат установлению.

2. Минимальные расстояния от объектов до границ земельных участков, за исключением границ, совпадающих с красными линиями, не указанных в настоящей зоне не подлежат установлению.

**П-2. Коммунальные зоны**

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

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительные регламенты коммунальной зоны П-2**

| №п/п | Виды разрешенного использованияпо Классификатору | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размерыземельных участков и предельные параметры разрешенногостроительства, реконструкции объектов капитальногостроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ** |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «П-2»** |
| 1. | Коммунальное обслуживание | П-2 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |
| 2. | Рынки | П-2 | 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 | 4.3 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства.1.1Предельные размеры земельных участков для рынков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 3. | Магазины | П-2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства.1.1Предельные размеры земельных участков для магазинов принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др. 1.2 Размеры участков минимальный / максимальный:торговых центров местного значения с числом обслуживаемого населения, тыс. чел.: от 4 до 6 – 0,4/0,6 га на объект.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 4. | Энергетика | П-2 | Размещение объектов гидроэнергетики, 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 | 6.7 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 75%. |
| 5. | Связь. | П-2 | 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](#P180) | 6.8 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «П-2»** |
| 1. | Бытовое обслуживание. | П-2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 2. | Общественное питание. | П-2 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства. 1.Размеры участков принимают минимальный / максимальный:при числе мест, га на 100 мест:до 50 – 0,2/0,25; от 50 до 150 – 0,15/0,2;свыше 150 – 0,12. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 3. | Обслуживание автотранспорта | П-2 | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 | 1. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м22. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |
| 4. | Обеспечение внутреннего правопорядка. | П-2 | 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 | 8.3 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства. 1.1 Размеры земельных участков принимают минимальный / максимальный:- 0,3 / 0,5 га на один объект.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| **УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «П-2»** |
| 1 | Гостиничное обслуживание. | П-2 | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства. 1.1 Минимальные размеры земельных участков принимают:при числе мест гостиницы, м2 на 1 место:от 25 до100 -55;св. 100 до -500 – 30.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для которых размеры не определены в соответствии нормативно правовыми актами (настоящими правилами, нормами градостроительного проектирования, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», требованиями санитарных норм и технических регламентов) не подлежат установлению.

2. Минимальные расстояния от объектов до границ земельных участков, за исключением границ, совпадающих с красными линиями, не указанных в настоящей зоне не подлежат установлению.

**Статья 31. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры.**

## Т-1. Зона автомобильных и железных дорог, объектов обслуживания.

*Зона Т - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования территории, предназначенной для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного, железнодорожного транспорта. Допускаются размещение объектов по оказанию коммерческих услуг, а так же объектов дорожного сервиса, способствующих созданию необходимых условий использования и их сохранности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.*

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительные регламенты зоны автомобильных и железных дорог, объектов обслуживанияТ-1**

| №п/п | Виды разрешенного использованияпо Классификатору | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размерыземельных участков и предельные параметры разрешенногостроительства, реконструкции объектов капитальногостроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| **ЗОНАТРАНСПОРТНОЙ ИИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ** |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Т-1»** |
| 1. | Автомобильный транспорт | Т-1 | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7.2 | Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:1) минимальная ширина земельного участка  -2 м;2) минимальная площадь земельного участка - 10 м2;3) минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 1 м;4) максимальное количество этажей – 2;5) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.6) при строительстве гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности:- минимальный отступ от границы земельного участка с фронтальной стороны (перед воротами гаража) – 1,5 м, от задней стены гаража в одинарном ряду (блокированное строительство) и для отдельно стоящего гаража – 0,5 м, от боковых стен крайнего в ряду гаража и для отдельно стоящего гаража – 0,5м;- максимальная высота гаража - пять метров. |
| 2. | Земельные участки (территории) общего пользования | Т-1 | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 | 1. Суммарная площадь озелененных территорий общего пользования – парков, лесопарков, садов, скверов, бульваров и др. должна быть не менее, 12 м2/чел. |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Т-1»** |
| 1. | Обслуживание автотранспорта | Т-1 | Размещение стоянок (парковок), не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 | 1. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м22. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |
| **УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Т-1»** |
| 1. | Коммунальное обслуживание | Т-1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | 1. Предельные размеры земельных участков устанавливаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка80%. |

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для которых размеры не определены в соответствии нормативно правовыми актами (настоящими правилами, нормами градостроительного проектирования, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», требованиями санитарных норм и технических регламентов) не подлежат установлению.

2. Минимальные расстояния от объектов до границ земельных участков, за исключением границ, совпадающих с красными линиями, не указанных в настоящей зоне не подлежат установлению.

**Статья 32. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры.**

**И-1. Зоны очистных сооружений**

*1. Зона выделены для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений.*

 *2. Виды разрешенного использования земельного участка Зона канализационных очистных сооружений, выделенной при градостроительном зонировании Георгиевского сельсовета, наиболее соответствуют виду разрешенного использования земельного участка «Коммунальное обслуживание» Классификатора с кодом 3.1*

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительные регламенты зоны очистных сооружений И-1**

| №п/п | Виды разрешенного использованияпо Классификатору | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размерыземельных участков и предельные параметры разрешенногостроительства, реконструкции объектов капитальногостроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| **ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ** |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «И-1»** |
| 1. | Коммунальное обслуживание | И-1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: отвода канализационных стоков, очистных сооружений, насосных станций, канализаций. | 3.1 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «И-1»** |
| Не устанавливаются |
| **УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «И-1»** |
| Не устанавливаются |

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для которых размеры не определены в соответствии нормативно правовыми актами (настоящими правилами, нормами градостроительного проектирования, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», требованиями санитарных норм и технических регламентов) не подлежат установлению.

2. Минимальные расстояния от объектов до границ земельных участков, за исключением границ, совпадающих с красными линиями, не указанных в настоящей зоне не подлежат установлению.

**И-2. Зоны водозаборных, иных технических сооружений**

*1. Зона выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения.*

 *2. Виды разрешенного использования земельного участка Зона водозаборных, иных технических сооружений, выделенной при градостроительном зонировании Георгиевского сельсовета, наиболее соответствуют виду разрешенного использования земельного участка «Коммунальное обслуживание» Классификатора с кодом 3.1*

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительные регламенты зоны водозаборных, иных технических сооружений И-2**

| №п/п | Виды разрешенного использованияпо Классификатору | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размерыземельных участков и предельные параметры разрешенногостроительства, реконструкции объектов капитальногостроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| **ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ** |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «И-2»** |
| 1. | Коммунальное обслуживание | И-2 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, водозаборов, насосных станций, водопроводов. | 3.1 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |
| 2. | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | И-2 | 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) | 3.9.1 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «И-2»** |
| 1. | Обеспечение внутреннего правопорядка. | И-2 | 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 | 8.3 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства. 1.1 Размеры земельных участков принимают минимальный / максимальный:- 0,3/ 0,5 га на один объект.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| **УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «И-2»** |
| Не устанавливаются |

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для которых размеры не определены в соответствии нормативно правовыми актами (настоящими правилами, нормами градостроительного проектирования, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», требованиями санитарных норм и технических регламентов) не подлежат установлению.

2. Минимальные расстояния от объектов до границ земельных участков, за исключением границ, совпадающих с красными линиями, не указанных в настоящей зоне не подлежат установлению.

**Статья 33. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования**

**СХ – 1. Зона сельскохозяйственного использования**

*Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования.*

*Зона СХ-1 предназначена для сохранения и развития сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи и прочие, а также многолетних насаждений  (садов, ягодников питомников и т.п.), обеспечивающие их инфраструктуру, предотвращение их занятия другими видами деятельности.*

*1. Огородный земельный участок- земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля(с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории).*

*2. Виды разрешенного использования земельного участка зоны сельскохозяйственного использования, выделенной при градостроительном зонировании Георгиевского сельсовета, наиболее соответствуют виду разрешенного использования земельного участка«Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках» Классификатора с кодом 1.16,* «Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур»Классификатора с кодом 1.2.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительные регламенты зоны сельскохозяйственного использования СХ-1**

| №п/п | Виды разрешенного использованияпо Классификатору | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размерыземельных участков и предельные параметры разрешенногостроительства, реконструкции объектов капитальногостроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| **ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СХ-1** |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СХ-1»** |
| 1. | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках  | СХ-1 | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | 1.16 | 1. Минимальные и(или) максимальные размеры земельногоучастка: - минимальный размер земельного участка для веденияогородничества– 0,15 га; - максимальный размер земельного участка для веденияогородничества– 1,0 га. 2. Не допускается возведение капитальных зданий, строений исооружений.  |
| 2. | Ведение огородничества | СХ-1 | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции | 13.1 | 1. Минимальные и(или) максимальные размеры земельногоучастка: - минимальный размер земельного участка для веденияогородничества– 0,15 га; - максимальный размер земельного участка для веденияогородничества– 1,0 га. 2. Не допускается возведение капитальных зданий, строений исооружений.  |
| 3. | Садоводство | СХ-1 | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур  | 1.5 | 1. Минимальные и(или) максимальные размеры земельногоучастка: - минимальный размер земельного участка для веденияогородничества– 0,15 га; - максимальный размер земельного участка для веденияогородничества– 1,0 га. 2. Не допускается возведение капитальных зданий, строений исооружений.  |
| 4. | Пчеловодство | СХ-1 | 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 | 1.12 | 1. Предельные размеры земельных участков для данного вида разрешенного использования не устанавливаются.2. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 5. | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | СХ-1 | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 | 1. Предельные размеры земельных участков для данного вида разрешенного использования не устанавливаются.2. Не допускается возведение капитальных зданий, строений исооружений.  |
| 6. | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | СХ-1 | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 25%. |
| 7. | Животноводство | СХ-1 | 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](#P72) - [1.11](#P87) | 1.7 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 75%. |
| 8. | Скотоводство | СХ-1 | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных;разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.8 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 75%. |
| 9. | Птицеводство | СХ-1 | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.9 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 75%. |
| 10. | Свиноводство | СХ-1 | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.11 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 75%. |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СХ-1»** |
| 1. | Овощеводство | СХ-1 | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 1.3 | 1. Минимальные и(или) максимальные размеры земельногоучастка: - минимальный размер земельного участка для веденияогородничества– 0,15 га; - максимальный размер земельного участка для веденияогородничества– 1,0 га. 2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 2. | Коммунальное обслуживание | СХ-1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 | 1. Предельные размеры земельных участков устанавливаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка80%. |
| 3. | Отдых (рекреация) | СХ-1 | 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 | 4.5 | 1. Предельные размеры земельных участков устанавливаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 4. | Обслуживание автотранспорта | СХ-1 | Размещение стоянок (парковок), не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 | 1. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м22. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – не устанавливаются. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |
| **УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СХ-1»** |
| 1 | Склады | СХ-1 | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, продовольственные склады. | 6.9 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 2. | Магазины | СХ-1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства.1.1Предельные размеры земельных участков для магазинов принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 3. | Амбулаторное ветеринарное обслуживание. | СХ-1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 | 1. Предельные размеры земельных участков устанавливаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 4. | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание. | СХ-1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (пункты здравоохранения) | 3.4.1 | 1. Предельные размеры земельных участков и предельныепараметры объектов капитального строительства1.1 Размер минимального участка для поликлиник, амбулаторий, диспансеров принимается: 0,1 га на 100 посещений в смену, не менее 0,3 га;для фельдшерских пунктов не менее 0,2 га; для остальных объектов амбулаторно-поликлинической медицинской помощи предельные размеры земельных участков, принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красных линий:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей– 2. 4. Максимальный коэффициент застройки–50% |
| 5. | Связь. | СХ-1 | 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](#P180) | 6.8 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |
| 6. | Объекты придорожного сервиса. | СХ-1 | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для которых размеры не определены в соответствии нормативно правовыми актами (настоящими правилами, нормами градостроительного проектирования, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», требованиями санитарных норм и технических регламентов) не подлежат установлению.

2. Минимальные расстояния от объектов до границ земельных участков, за исключением границ, совпадающих с красными линиями, не указанных в настоящей зоне не подлежат установлению.

**Статья 34. Градостроительные регламенты. Зоны особо охраняемых территорий**

**Р – 1. Зона особо охраняемых природных территорий – государственные памятники природы областного значения**

*Действие градостроительного регламента распространяется на особо охраняемые природные территории.*

*Особо охраняемые природные территории - участки земли и недр, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны. (ст.1 ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.03.1995 № 33-ФЗ)*

Особо охраняемые природные территории относятся к объектам общенационального достояния.

На территории памятника природы запрещается:

- уничтожать информативные выходы горных пород и форм рельефа (их сработку, засыпку породами вскрыши, строительным и другим мусором);

- проводить несанкционированные горные работы;

- погребение объектов отвалами, терриконами, свалками;

- рубка деревьев, уничтожение и нарушение растительного покрова;

- гидротехническое вмешательство;

- повреждение форм рельефа и геологических обнажений;

- распашка территории.

**В составе зоны Р – 1 расположены следующие объекты – государственные памятники природы регионального значения, установленные органом представительной власти субъекта РФ**

* 1. Урочище «Возрождение» (14 кв. Александровского лесничества – ландшафтно-ботанический);
	2. Тимошкин черноольшаник (ландшафтно-ботанический).

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительные регламенты зоныособо охраняемых природных территорий – государственные памятники природы областного значенияР-1**

| №п/п | Виды разрешенного использованияпо Классификатору | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размерыземельных участков и предельные параметры разрешенногостроительства, реконструкции объектов капитальногостроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| **ЗОНА ПАМЯТНИКОВ ПРИРОДЫ, ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ПРИРОДНЫХ ТЕРРИТОРИЙ** |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Р-1»** |
| 1. | Историко-культурная деятельность | Р-1 | 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 | 9.3 | 1. Предельные размеры земельных участков устанавливаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 2. | Санаторная деятельность | Р-1 | Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения;обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи);размещение лечебно-оздоровительных лагерей | 9.2.1 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Р-1»** |
| Не устанавливаются |
| **УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Р-1»** |
| Не устанавливаются |

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для которых размеры не определены в соответствии нормативно правовыми актами (настоящими правилами, нормами градостроительного проектирования, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», требованиями санитарных норм и технических регламентов) не подлежат установлению.

2. Минимальные расстояния от объектов до границ земельных участков, за исключением границ, совпадающих с красными линиями, не указанных в настоящей зоне не подлежат установлению.

**Р – 2. Зона историко-культурного назначения**

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительные регламенты зоны историко-культурного назначенияР-2**

| №п/п | Виды разрешенного использованияпо Классификатору | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размерыземельных участков и предельные параметры разрешенногостроительства, реконструкции объектов капитальногостроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| **ЗОНА ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАЗНАЧЕНИЯ** |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Р-2»** |
| 1. | Историко-культурная деятельность | К-2 | 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 | 9.3 | 1. Предельные размеры земельных участков устанавливаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Р-2»** |
| Не устанавливаются |
| **УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Р-2»** |
| Не устанавливаются |

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для которых размеры не определены в соответствии нормативно правовыми актами (настоящими правилами, нормами градостроительного проектирования, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», требованиями санитарных норм и технических регламентов) не подлежат установлению.

2. Минимальные расстояния от объектов до границ земельных участков, за исключением границ, совпадающих с красными линиями, не указанных в настоящей зоне не подлежат установлению.

**Статья 35. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения**

**СО – 1. Зона кладбищ и мемориальных парков**

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

*2. Виды разрешенного использования земельного участка Зона кладбищ, выделенной при градостроительном зонировании Георгиевского сельсовета, наиболее соответствуют виду разрешенного использования земельного участка «Ритуальная деятельность» Классификатора с кодом 12.1*

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительные регламенты зоны кладбищ и мемориальных парков СО-1**

| №п/п | Виды разрешенного использованияпо Классификатору | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размерыземельных участков и предельные параметры разрешенногостроительства, реконструкции объектов капитальногостроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ** |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СО-1»** |
| 1. | Ритуальная деятельность | СО-1 | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;размещение соответствующих культовых сооружений | 12.1 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.Для размещения кладбищ максимальный размер земельного участка составляет 40 га.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |
| 2. | Бытовое обслуживание | СО-1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг, похоронные бюро) | 3.3 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| 3. | Религиозное использование | СО-1 | 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) | 3.7 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СО-1»** |
| 1. | Обслуживание автотранспорта | СО-1 | Размещение стоянок (парковок), не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 | 1. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м22. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – не устанавливается. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |
| **УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СО-1»** |
| 1. | Коммунальное обслуживание | СО-1 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды. | 3.1 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |
| 2. | Обеспечение внутреннего правопорядка. | СО-1 | 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 | 8.3 | 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства. 1.1 Размеры земельных участков принимают минимальный / максимальный:- 0,3/ 0,5 га на один объект.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%. |

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для которых размеры не определены в соответствии нормативно правовыми актами (настоящими правилами, нормами градостроительного проектирования, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», требованиями санитарных норм и технических регламентов) не подлежат установлению.

2. Минимальные расстояния от объектов до границ земельных участков, за исключением границ, совпадающих с красными линиями, не указанных в настоящей зоне не подлежат установлению.

**СО – 2. Зона скотомогильника**

*Зона СО - 2 выделена для обеспечения правовых условий использования участка скотомогильника (ямы Беккера). СЗЗ – 500 м. На территории СЗЗ скотомогильника разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций в соответствии с техническими нормами и правилами по согласованию с Администрацией МО Добринский сельсовет.*

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительные регламенты зоны скотомогильника СО-2**

| №п/п | Виды разрешенного использованияпо Классификатору | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размерыземельных участков и предельные параметры разрешенногостроительства, реконструкции объектов капитальногостроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ** |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СО-2»** |
| 1. | Специальная деятельность | СО-2 | 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 | 12.2 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СО-2»** |
| 1. | Объекты придорожного сервиса. | СО-2 | Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей. | 4.9.1 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |
| 2. | Коммунальное обслуживание | СО-2 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций. | 3.1 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |
| **УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СО-2»** |
| 1. | Обслуживание автотранспорта | СО-2 | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 | 1. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м22. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для которых размеры не определены в соответствии нормативно правовыми актами (настоящими правилами, нормами градостроительного проектирования, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», требованиями санитарных норм и технических регламентов) не подлежат установлению.

2. Минимальные расстояния от объектов до границ земельных участков, за исключением границ, совпадающих с красными линиями, не указанных в настоящей зоне не подлежат установлению.

**СО – 3. Зона размещения полигона ТБО**

*Зона СО - 3 выделена для обеспечения правовых условий использования участка полигона для твердых бытовых отходов. СЗЗ – 500 м. На территории СЗЗ полигона ТБО разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций в соответствии с техническими нормами и правилами по согласованию с Администрацией МО Добринский сельсовет.*

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительные регламенты зоны размещения полигона ТБО СО-3**

| №п/п | Виды разрешенного использованияпо Классификатору | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размерыземельных участков и предельные параметры разрешенногостроительства, реконструкции объектов капитальногостроительства |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Код | Наименование | Код |
| **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ** |
| **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СО-3»** |
| 1. | Специальная деятельность | СО-3 | 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 | 12.2 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |
| **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СО-3»** |
| 1. | Объекты придорожного сервиса. | СО-3 | Размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей. | 4.9.1 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |
| 2. | Коммунальное обслуживание | СО-3 | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций. | 3.1 | 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов, и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.2. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.  3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |
| **УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СО-3»** |
| 1. | Обслуживание автотранспорта | СО-3 | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 | 1. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м22. Минимальный отступ от красной линии составляет:- в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице;- в новой застройке - не менее 5м.3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%. |

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для которых размеры не определены в соответствии нормативно правовыми актами (настоящими правилами, нормами градостроительного проектирования, СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*», требованиями санитарных норм и технических регламентов) не подлежат установлению.

2. Минимальные расстояния от объектов до границ земельных участков, за исключением границ, совпадающих с красными линиями, не указанных в настоящей зоне не подлежат установлению.

**Статья 36. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 38 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей 39 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 38 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 35 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
* Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
* Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
* Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

а) виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

б) условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

*Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:*

1. объекты для постоянного проживания людей;
2. коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
3. предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
4. склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
5. предприятия пищевых отраслей промышленности;
6. оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
7. комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
8. размещение спортивных сооружений;
9. парки;
10. образовательные и детские учреждения;
11. лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

*Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьёй 31 настоящих Правил:*

* зеленые насаждения;
* малые формы и элементы благоустройства;
* сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
* предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
* пожарные депо;
* бани;
* прачечные;
* объекты торговли и общественного питания;
* мотели;
* гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
* автозаправочные станции;
* связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
* нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
* электроподстанции;
* артезианские скважины для технического водоснабжения;
* водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
* канализационные насосные станции;
* сооружения оборотного водоснабжения;
* питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

* предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
* предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
* сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьёй 31 настоящих Правил.

**Водоохранные зоны водотоков и водоемов**

Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Соблюдение специального режима на территории водоохранных зон является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий. Обеспечение рационального использования и охрана водных объектов осуществляется бассейновыми советами, которые осуществляют разработку рекомендаций в области использования и охраны водных объектов.

Документированные сведения о водоохранных зонах включаются в государственный водный реестр.

В графических материалах настоящих Правил границы водоохранных зон показаны в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ст. 65) и будут уточнены при разработке генерального

плана.

В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы. На их территориях вводятся дополнительные ограничения природопользования.

Размеры прибрежных защитных полос составляют 30-50 м в зависимости от местных орографических условий. Границы прибрежных защитных полос устанавливаются в соответствии с Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ либо специализированным проектом.

*Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:*

- проведение авиационно-химических работ, применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

- использование навозных стоков для удобрения почв;

- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

- складирование навоза и мусора;

- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;

- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;

- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;

- проведение рубок главного пользования;

- осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов;

- добыча полезных ископаемых;

- производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах необщего пользования;

- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта;

- складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;

- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;

- размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков;

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина - 10 м для всех объектов):

- распашка земель;

- применение удобрений;

-складирование отвалов, размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;

- выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купальных ванн;

- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

*Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных настоящими Правилами:*

* зеленые насаждения;
* малые формы и элементы благоустройства;
* размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
* временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обсуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

 До утверждения проектов водоохранных зон в порядке, установленном Водным кодексом Российской Федерации, земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.