Общество с ограниченной ответственностью

«Землеустроительное проектно-изыскательное предприятие»

(ООО «Земпроект»)

|  |  |
| --- | --- |
| Арх.№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | Заказ: № 311-2018 г.  Заказчик:  Администрация  Нововоскресеновского сельсовета  Шимановского района  Амурской области |

ДОКУМЕНТ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**НОВОВОСКРЕСЕНОВСКОГО СЕЛЬСОВЕТА**

**ШИМАНОВСКОГО РАЙОНА АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Директор ООО «Земпроект» Р.А. Гутников

Главный инженер Ю.И. Попов

Исполнитель А.П. Обозный

Благовещенск

2018 г.

СОДЕРЖАНИЕ

[Раздел I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ. 5](#_Toc531701349)

[Глава 1. Общие положения. 5](#_Toc531701350)

[Вводная часть. 5](#_Toc531701351)

[Статья 1. Основания введения, цели и состав Правил. 5](#_Toc531701352)

[Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах. 6](#_Toc531701353)

[Статья 3. Сфера и порядок применения настоящих Правил. 12](#_Toc531701354)

[Статья 4. Порядок подготовки и утверждения правил землепользования и застройки. 12](#_Toc531701355)

[Статья 5. Объекты и субъекты градостроительных отношений. 14](#_Toc531701356)

[Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления. 14](#_Toc531701357)

[Статья 6. Полномочия сельского Совета народных депутатов в области землепользования и застройки. 14](#_Toc531701358)

[Статья 7. Полномочия администрации в области землепользования и застройки. 14](#_Toc531701359)

[Статья 8. Формирование комиссии по землепользованию и застройке. 15](#_Toc531701360)

[Статья 9. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке. 15](#_Toc531701361)

[Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории МО Нововоскресеновского сельсовета. 16](#_Toc531701362)

[Статья 10. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. 16](#_Toc531701363)

[Статья 11. Общий порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства. 16](#_Toc531701364)

[Статья 12. Общий порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. 17](#_Toc531701365)

[Глава 4. Подготовка администрацией документации по планировке территории МО Нововоскресеновского сельсовета. 18](#_Toc531701366)

[Статья 13. Общие положения. 18](#_Toc531701367)

[Статья 14. Проект планировки территории. 19](#_Toc531701368)

[Статья 15. Проекты межевания территорий. 19](#_Toc531701369)

[Статья 16. Подготовка и утверждение документации по планировке территории. 20](#_Toc531701370)

[Статья 17. Внесение изменений в утвержденную документацию по планировке территории 20](#_Toc531701371)

[Глава 5. Организация и проведение общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. 21](#_Toc531701372)

[Статья 18. Общие положения. 21](#_Toc531701373)

[Статья 19. Проведение общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства. 21](#_Toc531701374)

[Статья 20. Организация и проведение общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории. 23](#_Toc531701375)

[Глава 6. О внесении изменений в правила землепользования и застройки. 23](#_Toc531701376)

[Статья 21. Порядок внесений изменений в правила землепользования и застройки. 23](#_Toc531701377)

[Глава 7. О регулировании вопросов землепользования и застройки. 24](#_Toc531701378)

[Статья 22. Изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. 24](#_Toc531701379)

[Статья 23. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. 26](#_Toc531701380)

[Статья 24. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки. 27](#_Toc531701381)

[Раздел II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. 29](#_Toc531701382)

[Глава 8. Карта градостроительного зонирования МО Нововоскресеновский сельсовет. 29](#_Toc531701383)

[Статья 25. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории МО Нововоскресеновский сельсовет (приложение №1 к правилам землепользования и застройки). 29](#_Toc531701384)

[Статья 26. Карты градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории населенных пунктов. 29](#_Toc531701385)

[Раздел III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. 31](#_Toc531701386)

[Глава 9. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. 31](#_Toc531701387)

[Статья 27. Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 31](#_Toc531701388)

[Статья 28. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. 32](#_Toc531701389)

[Статья 29. Градостроительные регламенты. Жилые зоны. 34](#_Toc531701390)

[Статья 29.1 Зона Ж-1 - Зона индивидуальной жилой застройки. 34](#_Toc531701391)

[Статья 29.2 Зона Ж-2 - Зона малоэтажной жилой застройки. 38](#_Toc531701392)

[Статья 30. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны. 41](#_Toc531701393)

[Статья 31. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры. 46](#_Toc531701394)

[Статья 31.1. П-1 – Зона промышленных и сельскохозяйственных предприятий. 46](#_Toc531701395)

[Статья 31.2. П-2 зона коммунально-складских предприятий. 49](#_Toc531701396)

[Статья 32. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны. 52](#_Toc531701397)

[Статья 32.1. Р-1 – Зона сельских лесов и лесопарков. 52](#_Toc531701398)

[Статья 33. С-1. Зона сельскохозяйственного использования (в границах населенного пункта). 54](#_Toc531701399)

[Статья 34. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения. 56](#_Toc531701400)

[Статья 34.1. К-1 – Зона территорий кладбищ. 56](#_Toc531701401)

[Статья 34.2. К-2 – Зона территорий скотомогильников и свалок бытовых отходов. 57](#_Toc531701402)

[Статья 35. СХ – земли сельскохозяйственного назначения. 59](#_Toc531701403)

[Статья 36. ЛФ – земли лесного фонда. 59](#_Toc531701404)

[Статья 37. ОБ – Зона обороны и безопасности. 59](#_Toc531701405)

[Статья 38. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий. 59](#_Toc531701406)

[Статья 38.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон. 59](#_Toc531701407)

[Статья 38.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон линейных объектов. 60](#_Toc531701408)

[Статья 38.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных полос. 62](#_Toc531701409)

[Глава 10. Заключительные положения. 64](#_Toc531701410)

[Статья 39. Ответственность за нарушение настоящих Правил. 64](#_Toc531701411)

[Статья 40. Вступление в силу настоящих Правил. 64](#_Toc531701412)

# Раздел I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.

# Глава 1. Общие положения.

# Вводная часть.

Правила землепользования и застройки территории МО Нововоскресеновского сельсовета Шимановского района Амурской области (далее - Правила) являются нормативно-правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Амурской области и органов местного самоуправления, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана муниципального образования в 2012 году.В 2017 году проведены работы по корректировке правил землепользования и застройки в связи с внесением изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации. В состав муниципального образования Нововоскресеновского сельсовета входят села Нововоскресеновка, Аносово.

# Статья 1. Основания введения, цели и состав Правил.

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федераций вводят в муниципальном образовании систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах этих территориальных зон, для:

* защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;
* обеспечения открытой информации о порядке и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
* подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;
* контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

1. Настоящие Правила подготовлены в целях:
2. создания условий для устойчивого развития территории сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
3. создания условий для планировки территории сельского поселения;
4. обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
5. 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 включают в себя:
7. порядок их применения и внесения изменений в указанные Правила;
8. карту градостроительного зонирования;
9. градостроительные регламенты.

# Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.

***Автостоянка* (автостоянка, гараж-стоянка)** – здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенная для временного и постоянного хранения (стоянки) легковых автомобилей и других мототранспортных средств, и не предназначенная для ремонта или технического обслуживания автотранспорта. Автостоянки бывают закрытого и открытого типа.

***Балкон*** — выступающая из плоскости стены фасада, огражденная площадка. Бывают, как правило, неотапливаемыми, по исполнению открытыми и закрытыми (остекленными). В многоквартирных домах высотой два и более этажей, балкон, как правило, является аварийным выходом из квартиры.

***Благоустройство*** - деятельность, направленная на повышение физической и эстетической комфортности городской среды средствами инженерной подготовки, оборудования и озеленения территории.

***Вспомогательный вид разрешенного использования******земельных участков и объектов капитального строительства*** - вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, который может применяться только в качестве дополнительного по отношению к основному или условно разрешенному виду использования и осуществляться совместно с ним на территории одного земельного участка.

***Временным объектом*** ***(некапитальным зданием)*** - признается временная постройка, *без права на государственную регистрацию*. С технической (конструктивной) точки зрения временная постройка (здание) может ничем не отличаться от объекта капитального строительства. Определяющими характеристиками временного (некапитального) объекта являются временность и возможность перемещения постройки (без несоразмерного ущерба ее назначению). Вместе с тем, в тех случаях, когда указанные критерии неочевидны, капитальность или не капитальность конкретного объекта определяются на основании экспертного заключения.

***Высота здания, строения, сооружения*** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

***Гараж*** – производственное здание или комплекс зданий и сооружений для хранения, технического обслуживания и текущего ремонта автомобилей. Гаражи в зависимости от конструктивных и планировочных решений бывают подземными и наземными, одноэтажными и многоэтажными (многоярусными), боксовыми и манежными.

***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.

***Жилые дома блокированной застройки*** - жилые дома, не предназначенные 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).

***Заказчик (Технический заказчик)*** - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные настоящим Кодексом. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

***Застройщик***- физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта*.*

***Здание*** - результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных.

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

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

***Землепользование*** — использование земельного участка, объекта капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными Правилами, с учетом ограничений установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

***Зоны водоохранные*** - территории, которые примыкают к береговой линии 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 сохранение среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

***Зона санитарно-защитная (СЗЗ)*** - озелененная территория специального назначения с *особым режимом использования*, отделяющая селитебную часть от промышленного предприятия и иного объекта в соответствии с действующим законодательством требующего организации санитарно - защитной зоны, размеры и организация которой зависят от характера и степени вредного влияния объекта на окружающую среду.

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

***Индивидуальный гараж (гараж-стоянка)*** – сооружение, предназначенное для хранения и парковки личного автотранспорта индивидуального автовладельца (физического лица), не имеющее оборудования для технического обслуживания и ремонта автомобилей, кроме простейших устройств - моек, смотровых ям, эстакад, используемое для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности и расположенное на отдельном земельном участке с разрешенным использованием – объект гаражного назначения.

***Индивидуальный жилой дом*** (одноквартирный жилой дом, объект индивидуального жилищного строительства – данные понятия в настоящих Правилах и иных муниципальных правовых актах применяются в одном значении) — отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три *(включая мансардный этаж)*, предназначенный для проживания, как правило, одной семьи (или нескольких родственных семей). Индивидуальный дом отличается от других домов характерными, свойственными только ему, признаками.

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

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

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

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

***Капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)*** - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов.

***Капитальный ремонт линейных объектов*** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов.

***Комиссия по землепользованию и застройке (далее Комиссия)*** - постоянно действующий коллегиальный рекомендательно-совещательный орган при администрации, создаваемый в соответствии с законодательством Российской Федерации с целью организации подготовки Правил, внесения в них изменений, а также для решения вопросов применения Правил в части, установленной законодательством Российской Федерации, в том числе вопросов предоставления специальных разрешений в области землепользования и застройки, а также рассмотрение спорных вопросов по применению Правил землепользования и застройки муниципального образования.

***Коэффициент застройки*** - доля территории земельного участка, которая занята зданиями (в процентах).

***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.

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

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

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

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

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

***Объекты федерального значения*** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации в указанных в части 1 статьи 10 Градостроительного Кодекса областях, определяются Правительством Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, определяются Президентом Российской Федерации.

***Объекты регионального значения*** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения в указанных в части 3 статьи 14 Градостроительного Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации.

***Объекты местного значения*** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения в указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 и пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса РФ областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, определяются законом субъекта Российской Федерации.

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

***Элемент планировочной структуры*** - установленная единица деления территории в соответствии с Генеральным планом (жилой район, микрорайон, часть, квартал и т.д.).

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

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

* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
* предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

***Преобразование застроенных территорий*** - действия, осуществляемые применительно к нескольким земельным участкам, элементам (частям элементов) планировочной структуры (кварталам, частям кварталов, микрорайонам, частям микрорайонов) и включающие (в различных сочетаниях): изменение границ земельных участков, реконструкцию объектов капитального строительства, новое строительство на свободных от застройки земельных участках или на месте сносимых объектов капитального строительства.

***Прибрежные защитные полосы*** – части территории в границах водоохранных зон, примыкающих к водным объектам, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

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

***Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства*** - документ, дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением.

***Разрешение на условно разрешенный вид использования*** - документ, разрешающий правообладателям земельных участков применение вида использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

***Резервирование территорий*** - деятельность органов местного самоуправления по определению территорий, необходимых для муниципальных нужд и установлению для них правового режима, обеспечивающего их использование для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для муниципальных нужд.

***Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)*** - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

***Реконструкция линейных объектов*** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов*.*

***Сооружение*** - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

***Специальные разрешения в области землепользования и застройки*** - разрешение на условно разрешенный вид использования, разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

***Стоянка для временного хранения автотранспорта*** – специальная открытая площадка, предназначенная для временного хранения (стоянки, парковки) автотранспорта и не предназначенная для постоянного хранения, ремонта или технического обслуживания автотранспорта. Это понятие включает в себя гостевые автостоянки, а также парковки в пределах улиц и дорог (карманы-автостоянки).

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

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

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

***Технико-экономические показатели*** - совокупность количественных показателей, характеризующих градостроительный или архитектурно-строительный объект.

***Условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства* -** виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами, и обязательного соблюдения требований технических регламентов.

***Формирование земельного участка*** - индивидуализация земельного участка посредством определения:

1. его границ (документально и на местности);
2. разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен;
3. технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

# Статья 3. Сфера и порядок применения настоящих Правил.

1. Настоящие Правила подлежат применению на всей территории МО Нововоскресеновского сельсовета Шимановского района Амурской области в границах, установленных законом Амурской области от 24.01.2005 N 425-ОЗ “Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального Серышевский район и муниципальных образований в его составе“.
2. Порядок применения настоящих Правил распространяется на изменения объектов капитального строительства, кроме случаев:

* ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;
* проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;
* замены инженерного и технологического оборудования.

1. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка землепользования и застройки территории муниципального образования обеспечивается органами местного самоуправления муниципального образования:
2. при предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
3. при проведении государственной экспертизы проектной документации объектов капитального строительства;
4. при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;
5. при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
6. при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
7. при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории муниципального образования;
8. при проверке, подготовленной на основании решения органов местного самоуправления муниципального образования, документации по планировке территории в муниципальном образовании на соответствие установленным законодательством требованиям;
9. при утверждении документации по планировке территории в муниципальном образовании, разработанной по решению органов местного самоуправления муниципального образования;
10. при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;
11. при установлении публичных сервитутов;
12. при оформлении изменения вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и (или) объекта капитального строительства.
13. Правила не подлежат применению в части, противоречащей утвержденным документам территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации.
14. Правила не подлежат применению в части, противоречащей утвержденным документам территориального планирования субъекта Российской Федерации.

# Статья 4. Порядок подготовки и утверждения правил землепользования и застройки.

1. Решение о подготовке проекта Правил землепользования и застройки принимается главой администрации МО Нововоскресеновского сельсовета (далее – глава администрации) в форме постановления администрации МО Нововоскресеновского сельсовета (далее - администрация), с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всей территории муниципального образования, порядка и сроков проведения работ по подготовке Правил, иных положений, касающихся организации указанных работ.
2. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил главой администрации утверждается состав, и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил (далее – Комиссия).
3. Глава администрации, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта Правил, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте администрации в сети "Интернет". Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.
4. В постановлении администрации о подготовке проекта Правил указываются:
5. состав и порядок деятельности Комиссии, в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации и законов Амурской области;
6. последовательность градостроительного зонирования применительно к территории сельсовета и населенного пункта;
7. порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта Правил;
8. порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил;
9. иные вопросы организации работ.
10. Проверку проекта Правил, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральным планам сельских поселений и населенных пунктов, схемам территориального планирования Шимановского района, схемам территориального планирования двух и более субъектов РФ, схемам территориального планирования субъекта РФ, схемам территориального планирования РФ осуществляет администрация.
11. По результатам проверки администрация направляет проект Правил главе или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в пункте 5 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.
12. Глава сельсовета при получении от администрации проекта Правил принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения проекта.
13. Общественные обсуждения, публичные слушания по проекту Правил проводятся Комиссией в порядке, определяемом настоящими Правилами, в соответствии с положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации.
14. Продолжительность общественных обсуждений, публичных слушаний по проекту Правил составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.
15. В случае подготовки изменений в Правилах в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в Правила 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.
16. После завершения общественных обсуждений, публичных слушаний по проекту Правил Комиссия с учетом результатов таких общественных обсуждений, публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект главе. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы общественных обсуждений, публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений, публичных слушаний.
17. Глава администрации в течение десяти дней после представления ему проекта Правил и указанных в пункте 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в сельский Совет народных депутатов или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.
18. Правила утверждаются сельским Советом народных депутатов. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы общественных обсуждений, публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких общественных обсуждений, публичных слушаний.
19. Сельским Советом народных депутатов по результатам рассмотрения проекта Правил и обязательных приложений к нему может утвердить Правила или направить проект Правил главе администрации на доработку в соответствии с результатами общественных обсуждений, публичных слушаний по указанному проекту.
20. С учетом всех доработок Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном Уставом сельсовета для официального опубликования правовых актов поселения, и размещаются на официальном сайте администрации в сети "Интернет".
21. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.
22. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Амурской области вправе оспорить решение об утверждении Правил в судебном порядке в случае несоответствия Правил законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Амурской области, утвержденным до утверждения Правил.

# Статья 5. Объекты и субъекты градостроительных отношений.

1. Объектами градостроительных отношений в муниципальном образовании являются территории сельсовета и населенные пункты, в том числе земельные участки с расположенными на них зданиями, сооружениями, иными объектами недвижимости и их комплексами.
2. Субъектами градостроительных отношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, физические и юридические лица.

# Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления.

# Статья 6. Полномочия сельского Совета народных депутатов в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям сельского Совета народных депутатов в области землепользования и застройки относятся:
2. утверждение генерального плана сельсовета и населенных пунктов;
3. утверждение Правил землепользования и застройки;
4. назначение голосования по вопросам изменения границ сельсовета и границ населенных пунктов;
5. определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности;
6. иные полномочия, отнесенные к компетенции сельского Совета народных депутатов Уставом сельсовета, решениями сельского Совета народных депутатов в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Амурской области.
7. В целях реализации полномочий в области землепользования и градостроительной деятельности сельского Совета народных депутатов издаются правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом муниципального образования, федеральным законодательством и законодательством Амурской области.

# Статья 7. Полномочия администрации в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям администрации в области землепользования и застройки относятся:
2. владение, пользование и распоряжение от имени муниципального образования имуществом, находящимся в муниципальной собственности сельсовета и населенных пунктов;
3. утверждение, подготовленной на основе генеральных планов населенных пунктов и генерального плана сельсовета и населенных пунктов, документации по планировке территории;
4. выдача разрешений на строительство, разрешение на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории сельсовета и населенных пунктов;
5. утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
6. подготовка и утверждение документов территориального планирования;
7. резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;
8. осуществление земельного контроля за использованием земель сельсовета и населенных пунктов;
9. иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации Уставом муниципального образования, решениями сельского Совета народных депутатов в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Амурской области.
10. В целях реализации полномочий в области землепользования и градостроительной деятельности администрацией издаются правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом сельсовета, решениями сельского Совета народных депутатов, федеральным законодательством и законодательством Амурской области.

# Статья 8. Формирование комиссии по землепользованию и застройке.

1. Комиссия по землепользованию и застройке (комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки, далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при главе сельсовета и формируется для обеспечения реализации требований, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.
2. При подготовке решений Комиссия руководствуется действующим законодательством Российской Федерации, Амурской области, Уставом сельсовета, Правилами землепользования и застройки, решениями сельского Совета народных депутатов, постановлениями и распоряжениями администрации.
3. Комиссия формируется в целях:
4. организации подготовки проекта Правил, а также его доработки в случае несоответствия проекта Правил требованиям технических регламентов, генеральному плану сельсовета и населенных пунктов;
5. рассмотрения предложений о внесении изменений в Правила и подготовки соответствующего заключения;
6. организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по проекту Правил.

После утверждения проекта Правил сельским Советом народных депутатов Комиссия по подготовке Правил преобразовывается в комиссию по землепользованию и застройке (далее – Комиссия).

1. Состав Комиссии утверждается распоряжением администрации.

# Статья 9. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке.

Комиссия обладает следующими полномочиями:

* подготавливать проект Правил на территории сельсовета и населенных пунктов, вносить в них изменения;
* готовить предложения о внесении изменений в градостроительное зонирование на территории сельсовета и населенных пунктов;
* организовывать разработку градостроительных регламентов и внесение изменений в утвержденные градостроительные регламенты;
* запрашивать документы, материалы, необходимые для подготовки проекта Правил, внесенные в них изменения;
* обеспечивать анализ, проверку и оценку подготовленных по ее заданиям материалов при подготовке проекта Правил, внесение в них изменений;
* рассматривать предложения о внесении изменений в Правила;
* рассматривать обращения физических и юридических лиц за разрешениями на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;
* рассматривать обращения физических и юридических лиц за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* подготавливать проведение общественных обсуждений, публичных слушаний в соответствии со [статьями 31](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=62089;fld=134;dst=100487), [39](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=62089;fld=134;dst=100615) и [40](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=62089;fld=134;dst=100628) Градостроительного кодекса Российской Федерации и по результатам общественных обсуждений, публичных слушаний готовит рекомендации главе администрации;
* обеспечивать внесение изменений по итогам общественных обсуждений, публичных слушаний в проект Правил;
* рассматривать заявления граждан и юридических лиц по вопросам соблюдения Правил и жалобы на требования предписаний об устранении нарушений градостроительных регламентов;
* давать разъяснение положений Правил физическим и юридическим лицам;
* рассматривать иные вопросы, касающиеся вопросов градостроительного использования земельных участков, градостроительного зонирования и градостроительных регламентов.

# Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории МО Нововоскресеновского сельсовета.

# Статья 10. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Применительно к каждой территориальной зоне установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
2. 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.
3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.
4. 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.
5. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного Кодекса и в соответствии с ним процедуры статьи 11 настоящих Правил.

# Статья 11. Общий порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства.

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки или объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования.
2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.
3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний определяется настоящими Правилами.
4. Заключения о результатах общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации в сети «Интернет».
5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации.
6. На основании указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций глава 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 администрации в сети "Интернет".
7. В случае если условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включён в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений, публичных слушаний.
8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

# Статья 12. Общий порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их сочетания.
2. 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.
3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.
4. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.
5. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном настоящими Правилами, с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.
6. На основании заключения о результатах общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации.
7. Глава администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 6 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.
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 4. Подготовка администрацией документации по планировке территории МО Нововоскресеновского сельсовета.

# Статья 13. Общие положения.

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения более детального планирования развития территории сельсовета и населенных пунктов, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.
2. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной Градостроительным кодексом Российской Федерации, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.
3. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.
4. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.
5. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории и проектов межевания.

# Статья 14. Проект планировки территории.

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, детализации градостроительных решений, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.
2. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются Градостроительным кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Амурской области.
3. Документация по планировке территории разрабатывается специализированными службами (подразделениями) администрации самостоятельно, либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.
4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=9973AF9809BF6FD7C6FA1DCB1E3BFC325EA02465D1D1187C48E7D1D092ZBnBJ) Российской Федерации, законами Амурской области, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Нововоскресеновского сельсовета.
5. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий (участков).

# Статья 15. Проекты межевания территорий.

1. Проекты межевания территорий выполняются применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.
2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется 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 федерального, регионального или местного значения.
3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.
4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту в данной территориальной зоне.
5. Состав и содержание проектов межевания территорий устанавливаются Градостроительным кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

# Статья 16. Подготовка и утверждение документации по планировке территории.

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в части 2 статьи 16 настоящих Правил.
2. В случае если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры. В этом случае решение о подготовке документации по планировке территории должно приниматься администрацией в течение четырнадцати рабочих дней со дня поступления соответствующего заявления.
3. Указанное в [пункте 1](consultantplus://offline/ref=7579D5B6CBF19C730ADEBA2DFB6491608753EA6AE70D0C990E81F25C458AE82F6711817CB46C8A44F2F025c5W8J) настоящей статьи решение оформляется распоряжением администрации и подлежит опубликованию в течение трех дней со дня принятия в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации в сети "Интернет".
4. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.
5. Администрация осуществляет проверку разработанной в установленном порядке документации по планировке территории на соответствие генеральному плану сельского поселения и населенного пункта, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, другим требованиям, установленных Градостроительным кодексом. По результатам проверки администрация принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе администрации для принятия решения о проведении общественных обсуждений, публичных слушаний или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.
6. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат рассмотрению на публичных слушаниях, порядок организации и проведения которых определяется статьей 20 настоящих Правил.
7. Глава администрации с учетом протокола общественных обсуждений, публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений, публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.
8. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в течение семи дней со дня утверждения указанной документации в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации в сети "Интернет".
9. На основании документации по планировке территории, утверждённой главой администрации, могут быть внесены изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительными регламентами предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

# Статья 17. Внесение изменений в утвержденную документацию по планировке территории

1. Предложения застройщиков по внесению изменений в утвержденную документацию по планировке территории направляются в администрацию.
2. Администрация по итогам рассмотрения направленных предложений выдает согласование на внесение изменений с определением соответствующих объемов работ или мотивированный отказ.
3. Застройщик, получив положительное согласование на внесение изменений в документацию по планировке территории, несет все затраты по корректировке документации.
4. Документация по планировке территории, в части внесенной корректировки, подлежит утверждению в порядке, установленном настоящей главой.
5. Утвержденная в установленном порядке документация по планировке территории являются обязательной для соблюдения субъектами градостроительной деятельности.

# Глава 5. Организация и проведение общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

# Статья 18. Общие положения.

1. Общественные обсуждения, публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральным законодательством и законодательством Амурской области, Уставом сельсовета, настоящими Правилами и иными правовыми актами.
2. Общественные обсуждения, публичные слушания проводятся в целях учета мнения населения при принятии наиболее важных решений органами местного самоуправления, осуществления непосредственной связи органов местного самоуправления с населением, подготовки предложений и рекомендаций органам местного самоуправления по вопросам, выносимым на слушания, информирования населения о работе органов местного самоуправления, формирования общественного мнения по обсуждаемым проблемам.
3. При проведении общественных обсуждений, публичных слушаний всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.
4. Организация и проведение общественных обсуждений, публичных слушаний возлагается на комиссию по землепользованию и застройке.
5. Решение (постановление) о назначении общественных обсуждений, публичных слушаний и их результаты подлежат обязательному опубликованию в средствах массовой информации.
6. Темами для проведения общественных обсуждений, публичных слушаний могут являться:
7. внесение изменений в Правила;
8. предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
9. предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
10. рассмотрение проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории.
11. Вопросами, выносимыми для обсуждения на публичных слушаниях, являются предложения, внесенные в Комиссию.
12. Тема общественных обсуждений, публичных слушаний и вопросы, выносимые на обсуждение, отражаются в протоколах общественных обсуждений, публичных слушаний и в заключении о результатах слушаний.

# Статья 19. Проведение общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, направляет соответствующее заявление в комиссию по землепользованию и застройке.
2. В целях объективного решения вопроса предоставления разрешения Комиссия организует проведение общественных обсуждений, публичных слушаний.
3. С целью соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства общественные обсуждения, публичные слушания по вопросу предоставления соответствующего разрешения проводятся Комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.
4. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.
5. Комиссия направляет сообщения о проведении общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и сообщает правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются и размещаются соответственно не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения.
6. Участники общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол общественных обсуждений, публичных слушаний.
7. Срок проведения общественных обсуждений, публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений, публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.
8. На основании заключения о результатах общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, 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 разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации.
9. На основании рекомендаций Комиссии глава администрации в течение трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и в течение семи дней в отношении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит опубликованию в средствах массовой информации, в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте администрации в сети "Интернет".
10. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

# Статья 20. Организация и проведение общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории.

1. Порядок организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом настоящей статьи.
2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства общественные обсуждения, публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.
3. При проведении общественных обсуждений, публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.
4. Участники общественных обсуждений, публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в администрацию свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории для включения их в протокол общественных обсуждений, публичных слушаний.
5. Заключение о результатах общественных обсуждений, публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации в сети "Интернет".
6. Срок проведения общественных обсуждений, публичных слушаний не может быть менее одного и более трех месяцев со дня оповещения жителей сельсовета о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений, публичных слушаний.
7. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения общественных обсуждений, публичных слушаний орган местного самоуправления направляет главе администрации подготовленную документацию по планировке территории, протокол общественных обсуждений, публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и подготовленное им заключение о результатах общественных обсуждений, публичных слушаний.
8. Глава администрации с учетом протокола общественных обсуждений, публичных слушаний и заключения о результатах общественных обсуждений, публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении на доработку.

# Глава 6. О внесении изменений в правила землепользования и застройки.

# Статья 21. Порядок внесений изменений в правила землепользования и застройки.

1. Основаниями для рассмотрения главой администрации вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

1.1) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории;

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

1. Предложения о внесении изменений в Правила направляются:

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

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки 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.

1. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении, в соответствии с поступившим предложением, изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения и направляет это заключение главе администрации.
2. Глава администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о внесении изменений в Правила, о проведении общественных обсуждений, публичных слушаний или об отклонении предложения с указанием причин отклонения и направляет копию решения заявителям.

# Глава 7. О регулировании вопросов землепользования и застройки.

# Статья 22. Изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Основанием для изменения вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и на соответствующем праве у названных государственных и муниципальных органов и организаций, в связи с изменением вида разрешенного использования является распорядительный акт уполномоченного органа местного самоуправления.
2. Арендатор земельного участка не вправе самостоятельно изменять вид разрешенного использования земельного участка, поскольку изменение вида разрешенного использования земельного участка влечет изменение характеристик земельного участка, выступающего предметом договора аренды, и такое изменение договора возможно только по взаимному согласию сторон договора на основании соответствующего обращения собственника земельного участка.

При наличии на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, и предоставленном на праве аренды, объекта капитального строительства, принадлежащего арендатору земельного участка на праве собственности, изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании документов, подтверждающих изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства.

Если для изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства требуется реконструкция такого объекта или его снос и строительство на его месте иного объекта, право на изменение вида разрешенного использования объекта реализуется исключительно при условии получения разрешения на строительство (реконструкцию) объекта (за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации).

Выдача разрешения на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства в таком случае осуществляется на основании утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства избранного вида использования, без соответствующего кадастрового учета изменений вида разрешенного использования земельного участка.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании документов, подтверждающих изменение разрешенного использования объекта капитального строительства после ввода такого объекта в эксплуатацию.

1. Правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства, заинтересованный в изменении вида использования земельного участка и объекта капитального строительства с основного или условно разрешенного на условно разрешенный вид использования, предусмотренный градостроительным регламентом, вправе выбрать такой вид использования и обратиться в Комиссию за специальным разрешением на такое использование в порядке, установленном статьей 10 настоящих Правил.

Изменение вида использования земельного участка и объекта капитального строительства на условно разрешенный вид возможно исключительно при предоставлении специального разрешения в области землепользования и застройки. При этом изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании документов, подтверждающих изменение вида разрешенного использования объекта капитального строительства.

Если для изменения вида разрешенного использования объекта капитального строительства на условно разрешенный вид требуется реконструкция такого объекта или его снос и строительство на его месте иного объекта, право на изменение вида разрешенного использования объекта реализуется при условии получения разрешения на реконструкцию объекта (за исключением случаев, установленных законодательством Российской Федерации).

Выдача разрешения на строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства в таком случае осуществляется на основании утвержденного проекта планировки территории, предусматривающего строительство (реконструкцию) объекта капитального строительства избранного вида использования, без внесения изменений в договор аренды в части изменений вида разрешенного использования земельного участка.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка осуществляется на основании документов, подтверждающих изменение разрешенного использования объекта капитального строительства после ввода такого объекта в эксплуатацию.

Окончанием процедуры изменения вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на котором расположен объект капитального строительства, является внесение в договор аренды земельного участка изменений на основании кадастрового паспорта земельного участка, отражающего избранный арендатором вид разрешенного использования земельного участка и соответствующий виду разрешенного использования объекта капитального строительства, подтвержденный техническим планом объекта.

Изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, планируемого для предоставления физическим и юридическим лицам в соответствии с земельным законодательством, осуществляется органом, уполномоченным на распоряжение таким земельным участком, в соответствии с градостроительными регламентами соответствующей территориальной зоны и с учетом зон с особыми условиями использования территории.

При этом вид разрешенного использования земельного участка из состава условно разрешенных видов может быть установлен только после получения разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом общественных обсуждений, публичных слушаний в соответствии со статьей 20 настоящих Правил.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется по согласованию с органом, осуществляющим функции и полномочия учредителя.

1. Изменение вида разрешенного использования земельного участка, образованного в соответствии с утвержденным проектом межевания территории в целях предоставления физическим и юридическим лицам, до его предоставления возможно исключительно посредством внесения изменений в проект межевания территории в установленном законом порядке.
2. Изменение вида разрешенного использования жилого помещения, являющегося отдельно стоящим зданием, на вид нежилого использования и наоборот, осуществляется в соответствии с настоящей статьей Правил.

Изменение вида разрешенного использования жилого помещения, являющегося частью здания, на вид нежилого использования и наоборот, осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое администрацией муниципального образования в порядке, установленном жилищным [законодательством](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06308D3863207E2A30A5F215EE12581060FF4B09898uF7DE). При этом, виды разрешенного использования таких помещений должны соответствовать градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

# Статья 23. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства, линейного объекта (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования) осуществляется в соответствии со [статьей 39](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06504DF863207E2A30A5F215EE12581060FF4B09F9EuF7AE) Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. Получение разрешения на условно разрешенный вид использования необходимо для изменения вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства на виды использования, указанные в градостроительных регламентах, в числе условно разрешенных видов использования для соответствующей территориальной зоны.
3. В случае необходимости получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и планируемого для предоставления физическим и юридическим лицам в соответствии с земельным законодательством, заявление в Комиссию направляется органом, уполномоченным на распоряжение таким земельным участком.
4. Форма заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, перечень прилагаемых к нему документов, а также порядок рассмотрения данных заявлений устанавливаются нормативным правовым актом администрации муниципального образования.
5. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования выносится для обсуждения на общественные обсуждения, публичные слушания только при представлении заявителем обоснования размещения объекта, демонстрационных материалов (в цвете) для общественных обсуждений, публичных слушаний, а также положительных заключений уполномоченных органов, в случаях, предусмотренных действующим законодательством.
6. 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 муниципального образования. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявления на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах общественных обсуждений, публичных слушаний.

Для подготовки рекомендаций Комиссия вправе запросить заключения надзорных органов, уполномоченных на осуществление контроля (надзора) в сфере охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны и использования объектов культурного наследия, иных надзорных органов.

1. При принятии решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства учитываются:

* необходимость соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности жизнедеятельности людей;
* необходимость соблюдения прав и законных интересов правообладателей смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц;
* недопустимость ущемления общественных интересов населения и соответствие Генеральному плану муниципального образования;
* недопустимость ухудшения архитектурного облика населенного пункта.

1. В целях соблюдения требований [пункта](#Par166) 7 настоящей статьи в разрешение на условно разрешенный вид использования включаются (устанавливаются) условия, определяющие пределы реализации данного разрешения.

# Статья 24. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

1. При выявлении земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных действующими правилами к различным территориальным зонам, глава администрации обязан инициировать процедуру внесения изменений в правила землепользования и застройки, касающихся отнесения данных земельных участков к одной территориальной зоне.

В случае, если участок не может быть отнесен к одной территориальной зоне, устанавливается зона градостроительного преобразования. Градостроительный регламент зоны градостроительного преобразования может быть определен посредством установления видов разрешенного использования в строгом соответствии с видами фактического использования земельного участка и объектов капитального строительства. Предельные параметры развития таких объектов должны соответствовать фактическим параметрам существующих объектов (этажность, процент застройки). Развитие осуществляемых видов деятельности или объектов может быть разрешено только при условии разделения зоны градостроительного преобразования в соответствии с проектами планировки и межевания на земельные участки, и внесения соответствующих изменений в карту градостроительного зонирования, посредством деления зоны градостроительного преобразования на территориальные зоны, виды которых соответствуют планируемому развитию территорий, установленному документом территориального планирования.

Уточнение (установление) видов и границ территориальных зон в пределах элементов планировочной структуры, подлежащих градостроительному преобразованию, осуществляется на основе проектов планировки и межевания соответствующих территорий.

После преобразования земельных участков границы территориальных зон должны быть откорректированы посредством внесения изменений в Правила на основании утвержденной документации по планировке территории и данных государственного кадастра недвижимости о границах вновь образованных земельных участков.

1. Администрация муниципального образования регулирует использование земельных участков, находящихся как в муниципальной, так и в государственной собственности, в границах территорий общего пользования, за исключением земельных участков, расположенных в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства федерального или регионального значения.

Регулирование порядка изменения вида разрешённого использования земельного участка, находящегося в границах территорий общего пользования, осуществляется путём предварительного внесения изменений в генеральный план с проведение общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросу изменения вида разрешённого использования земельного участка, находящегося в границах территорий общего пользования. Процедура общественных обсуждений, публичных слушаний в этом случае может быть унифицирована с процедурой общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросу о предоставлении условно разрешённого вида использования земельных участков и объектов капитального строительства. В случае предварительного внесения изменений в генеральный план участие населения будет обеспечиваться путём проведения общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросу о внесении изменений в генеральный план.

Все объекты общего пользования (земельный участок, несколько земельных участков, объединенных общим назначением, объект недвижимости) должны быть идентифицированы и классифицированы с точки зрения основного назначения и внесены в реестр территорий общего пользования. Для каждого вида территорий общего пользования устанавливается перечень видов объектов капитального строительства и временных сооружений, которые могут размещаться на земельном участке, находящемся в границах данной территории общего пользования.

1. Для строительства гаражей и автостоянок требуется получение разрешения на строительство в соответствии с градостроительным [законодательств](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06504DF863207E2A30A5F215EE12581060FF4B0919FuF7FE)ом, за исключением случаев строительства индивидуального гаража-стоянки на земельном участке с разрешенным использованием «объект гаражного назначения», предоставленном физическому лицу, площадь которого не превышает максимальный размер, установленный для земельного участка под размещение объекта капитального строительства с видом разрешенного использования «индивидуальный гараж-стоянка», а сам объект не превышает установленных предельных параметров разрешенного строительства (реконструкции).
2. Жилые здания должны располагаться в жилой зоне в соответствии с Правилами, территориальным зонированием поселения.

Отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен предусматривать возможность организации придомовой территории с чётким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, гостевых стоянок автотранспорта, зелёных насаждений.

По внутридомовым проездам придомовой территории не должно быть транзитного движения транспорта.

К площадкам мусоросборников необходимо предусматривать подъезд для специального транспорта.

Высота ограждения между участками не должна превышать 1,6м.

1. При строительстве, реконструкции объектов капитального строительства или отсыпке территории на земельных участках, примыкающих к улицам (в том числе магистральным), обязательно выполнение устройств водоотвода поверхностных вод в увязке с открытой системой дождевой канализации (лотки, канавы), находящейся на данной территории, без нарушения ее работы.
2. В территориальных жилых и деловых зонах при образовании земельных участков, примыкающих к улицам, дорогам, проездам, являющимся территориями общего пользования, примыкающие границы земельных участков подлежат установлению параллельно улицам, дорогам, проездам по одной прямой линии в пределах квартала.
3. Жилые здания, объекты инженерной, транспортной и социальной инфраструктур должны быть спроектированы и построены таким образом, чтобы обеспечивалась их доступность для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения без необходимости последующего переустройства и приспособления.

Данное требование не распространяется на проектирование индивидуальных жилых домов.

# Раздел II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

# Глава 8. Карта градостроительного зонирования МО Нововоскресеновский сельсовет.

Карта градостроительного зонирования - совокупность информации, которая включает в себя карта территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий, которые установлены на сновании генерального плана территории МО Нововоскресеновский сельсовет.

# Статья 25. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории МО Нововоскресеновский сельсовет (приложение №1 к правилам землепользования и застройки).

На карте градостроительного зонирования отображены границы МО Нововоскресеновского сельсовета, установленные законом от 24.01.2005 N 425-ОЗ “Об установлении границ и наделении соответствующим статусом муниципального образования Серышевский район и муниципальных образований в его составе“, а также границ территориальных зон.

На карте градостроительного зонирования МО Нововоскресеновский сельсовет выделены следующие виды территориальных зон и зон с особыми условиями использования территории:

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ:

* ***СХ*** – земли сельскохозяйственного назначения;
* ***ЛФ***  – земли лесного фонда;
* ***К-1*** – зона территорий кладбищ;
* ***К-2*** – зона территорий скотомогильников и свалок бытовых отходов;
* **ОБ** - зона обороны и безопасности.

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ:

* Придорожная полоса автомобильных дорог;
* Охранная зона объектов электросетевого хозяйства;
* Санитарно-защитная зона;
* Водоохранная зона;
* Прибрежная защитная полоса;

# Статья 26. Карты градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории населенных пунктов.

Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории. с. Нововоскресеновка (*приложение №2 к правилам землепользования и застройки*);

Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории. с. Аносово (*приложение №3 к правилам землепользования и застройки*);

На картах градостроительного зонирования отображены границы населенных пунктов и границы градостроительных зон.

Карты градостроительного зонирования населенных пунктов разработаны на основании Генеральных планов населенных пунктов, принятых сельским Советом народных депутатов.

Виды территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий, установленных на территории населенных пунктов.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ЗОНЫ:

Жилые зоны:

* ***Ж – 1*** – зона индивидуальной жилой застройки.
* ***Ж*** – 2 – зона малоэтажной застройки

Общественно-деловые зоны:

* ***ОД*** – зона многофункциональной общественно-деловой застройки.

Производственные зоны:

* ***П-1***– зона промышленных и сельскохозяйственных предприятий;
* ***П-2***– зона коммунально – складских предприятий;
* ***С***-***1*** – зона сельскохозяйственного использования(в черте населенных пунктов);

Рекреационные зоны:

* ***Р-1***– зона сельских лесов и лесопарков;

Зоны специального назначения:

* ***К-1*** – зона территорий кладбищ;

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ:

* Водоохранная зона;
* Прибрежная защитная полоса;
* Санитарно-защитная зона;
* Охранная зона объектов электросетевого хозяйства;

# Раздел III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

# Глава 9. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

# Статья 27. Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. В градостроительных регламентах в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

* основные виды разрешенного использования;
* условно разрешенные виды использования;
* вспомогательные виды разрешенного использования.

Виды разрешенного использования земельных участков, коды видов разрешенного использования земельных участков приняты в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков (далее – Классификатор), утверждённым Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540, с учетом приказа от 30 сентября 2015 г. N 709 «О внесении изменений в классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ от 1 сентября 2014г. №540».

Виды разрешенного использования объектов капитального строительства устанавливаются настоящими Правилами в соответствии с видами объектов капитального строительства, разрешенных для размещения на земельном участке с соответствующим видом разрешенного использования, согласно Классификатору.

1. Общие требования в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом, указаны в настоящей статье Правил. Частные требования к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, относящиеся к каждой из территориальных зон в отдельности, указаны в [статьях 30 -](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361FB948F09A16AD4A5BC6F06DD88605CBDF857082854B662CE5F4DB0BD989FFB5A82u07FE) 38 Правил.
2. В числе общих требований к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие требования:
   1. Правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства предоставляется возможность выбора основного вида разрешенного использования из предусмотренных градостроительным регламентом для данной территориальной зоны в качестве основных видов разрешенного использования, а также право использования земельного участка наряду с основным видом использования по любому из вспомогательных видов. Причем, вспомогательные виды разрешенного использования применяются только в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами.
   2. Содержание всех видов разрешенного использования допускает без отдельного указания размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков.
   3. Размещение во встроенных и встроенно-пристроенных в жилые дома помещениях основных и условно разрешенных видов использования объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с перечнем, приведенным в статьях 30-38 Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.
   4. Условно разрешенные виды использования могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования.
   5. Размещение объектов коммунального обслуживания (код по классификатору 3.1 объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, ремонтно-эксплуатационные управления), если для их размещения требуются отдельные земельные участки, относится к основному виду разрешённого использования на территории всех зон, при соблюдении требований технических регламентов, санитарных и иных обязательных для соблюдения норм и правил.
   6. Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (код по классификатору 9.3 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, хозяйственной деятельности, являющейся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственной деятельности, обеспечивающей познавательный туризм, относится на территориях всех зон к основным видам разрешенного использования.
3. В числе общих требований к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:
4. размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством;
5. суммарная общая площадь зданий (помещений), строений, сооружений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50% общей площади всех зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка (за исключением территориальных зон П, ПСХ);
6. суммарная общая площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка.

# Статья 28. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. В соответствии со статью 38 ГрК РФ установлены следующие градостроительные регламенты:

* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
* предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Предельные размеры применяются при образовании новых земельных участков, к ранее сформированным и поставленным на кадастровый учёт земельным участкам - не применяются*.*

1. В части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящей статье, и частные требования, относящиеся к каждой из выделенных территориальных зон в отдельности, указанные в [статьях 30](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361FB948F09A16AD4A5BC6F06DD88605CBDF857082854B662CE5F4DB0BD989FFB5A82u07FE) - 38 Правил.
   1. Если в градостроительном регламенте применительно к определённой территориальной зоне предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков (площадь и ширина) и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению, в этих случаях размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с градостроительными нормами и нормами на проектирование соответствующих объектов с учётом их назначения и вместимости / ёмкости.
   2. Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства (в пределах наружного обвода отмостки вокруг здания или сооружения, строения), и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади элементов благоустройства, площади для размещения расчётного количества машино-мест гостевой автостоянки к объекту, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.
   3. Документацией по планировке территории, утвержденной в установленном порядке, могут быть установлены размеры застроенных земельных участков и параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов на незастроенных земельных участках, отличные от установленных настоящими Правилами.
2. В числе общих требований к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие требования:
   1. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:
      1. все конструктивные элементы здания, находящиеся над и под поверхностью земли (отмостка, приямки, крыльца, пандусы, колонны, козырьки, балконы, эркеры, лестницы и т.п. элементы), размещаются в границах предоставляемого земельного участка.

Минимальный отступ определяется от крайнего выступающего конструктивного элемента здания. Части здания и его конструктивные элементы (надземные и подземные) не должны находиться на смежных земельных участках и территориях общего пользования.

При реконструкции объектов капитального строительства минимальные отступы от границ земельного участка применяются только в отношении вновь возводимых частей здания, в отношении существующих частей здания данный параметр не применятся.

* + 1. в случаях предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров, в части минимального отступа от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений допускается (при обосновании) сокращение размера отступа - но не менее чем до 1 м (за исключением случаев, перечисленных в части 3.1.3 настоящей статьи Правил).
    2. Объекты капитального строительства допускается размещать без отступов от границ земельных участков в случаях:

1. блокировки объектов капитального строительства на смежных земельных участках (с той стороны земельного участка, где предусматривается блокировка);
2. если граница земельного участка проходит по линии застройки, совпадающей с красной линией, и отмостка здания совмещается с тротуаром улицы;
3. размещения индивидуального гаража-стоянки на земельном участке, предоставленном физическому лицу для размещения объекта гаражного назначения;
4. реконструкции здания (только при надстройке), если земельный участок под зданием сформирован по его контуру.

В данных случаях не требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части минимальных отступов от границ земельных участков.

* 1. Не допускаются выступы фасадов зданий, лестниц, крылец и приямков за красную линию, за исключением случаев реконструкции существующих объектов.

При реконструкции существующих объектов допускается выступ за красную линию только существующих фасадов зданий, все новые возводимые части здания - пристройки размещаются с учетом красной линии. При реконструкции допускается выступ за красную линию вновь запроектированных открытых лестниц, пандусов, крылец и приямков, но не более чем на 1,5м, при условии организации беспрепятственного движения пешеходов и невозможности размещения данных конструктивных элементов в другой части здания.

Во всех территориальных зонах не допускается нависание конструктивных элементов зданий, строений, сооружений над территорией смежных земельных участков.

Подземная часть зданий, строений, сооружений должна располагаться в границах отведённого земельного участка с учётом красных линий. Не допускается выступ за красную линию подземных частей здания, строения, сооружения.

# Статья 29. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

# Статья 29.1 Зона Ж-1 - Зона индивидуальной жилой застройки.

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки - отдельно стоящих индивидуальных (одноквартирных) жилых домов усадебного типа, малоэтажных многоквартирных и блокированных жилых домов этажностью не выше 3-х этажей с земельными участками, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах, создания условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

**Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Таблица №1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства<2>** | **Код**  **вида**  **по класси-**  **фикатору** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | | |
| 1.1 | Для индивидуального жилищного строительства | 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 |
| 1.2 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 |
| 1.3 | Для ведения личного подсобного хозяйства | 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 |
| 1.4 | Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | 2.3 |
| 1.5 | Земельные участки (территории) общего пользования | 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 |
| 1.6 | Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |
| 1.7 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| 1.8 | Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, 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 |
| 1.9 | Коммунальное обслуживание | 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 |
| 1.10 | Ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. | 3.10 |
| 2 | Условно разрешенные виды использования | | |
| 2.1 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| 2.2 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| 2.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| 3 | Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 3.1 | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 |

<2> Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.***

1. Предельная образуемая (минимальная и максимальная) площадь земельных участков для размещения индивидуального жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства – от 500 кв.м до 4000 кв.м, для блокированной застройки норма на один дом от 200 кв.м до 1000 кв.м. Для остальных видов разрешенного использования земельных участков минимальная и максимальная площадь не подлежит установлению;

2. Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий:

в случаях примыкания к соседним домам (при наличии согласования с соседями и обязательном соблюдении противопожарных и др. норм) – 0 метров;

в иных случаях – не менее 1 метра;

по сторонам смежным с улицами, дорогами, внутриквартальными проездами и другими территориями общего пользования – допускается без отступа.

Минимальные отступы от границ земельных участков до хозяйственных построек (сараи, гаражи, бани и т.п.) не менее 1 метра.

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

3. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка до 4-х этажа (включая мансардный), максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, 12 метров;

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

а) малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 40;

б) индивидуальными жилыми домами – 60;

в) общественной застройкой – 80.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:

а) охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно:

* объектов электроснабжения, сооружения связи;

б) санитарно-защитная зона (СЗЗ) от действующих объектов промышленности (предприятий);

в) максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V;

г) в случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, использования земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством РФ. Правовой режим использования и застройки таких территорий определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

# Статья 29.2 Зона Ж-2 - Зона малоэтажной жилой застройки.

Зона выделена в целях развития на основе существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон низкой плотности застройки - отдельно стоящих индивидуальных (одноквартирных) жилых домов (усадебного типа), блокированных жилых домов этажностью не выше 3-х этажей, а так же зон комфортного среднеэтажного (до 8 этажей включительно) многоквартирного жилья; развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

**Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Таблица №2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства<2>** | **Код**  **вида**  **по класси-**  **фикатору** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | | |
| 1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 |
| 1.2 | Для индивидуального жилищного строительства | 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 |
| 1.3 | Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | 2.3 |
| 1.4 | Коммунальное обслуживание | 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 |
| 1.5 | Земельные участки (территории) общего пользования | 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 |
| 1.6 | Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |
| 1.7 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| 1.8 | Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, 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 |
| 2 | Условно разрешенные виды использования | | |
| 2.1 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| 2.2 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| 3 | Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| Не подлежат установлению | | | |

<2> Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.***

1. Предельная образуемая (минимальная и максимальная) площадь земельных участков для размещения индивидуального жилого дома – от 500 кв.м до 4000 кв.м, для блокированной застройки норма на один дом от 200 кв.м до 1000 кв.м. Для остальных видов разрешенного использования земельных участков минимальная и максимальная площадь не подлежит установлению;

2. Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий:

в случаях примыкания к соседним домам (при наличии согласования с соседями и обязательном соблюдении противопожарных и др. норм) – 0 метров;

в иных случаях – не менее 1 метра;

по сторонам смежным с улицами, дорогами, внутриквартальными проездами и другими территориями общего пользования – допускается без отступа.

Минимальные отступы от границ земельных участков до хозяйственных построек (сараи, гаражи, бани и т.п.) не менее 1 метра.

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

3. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не выше 8 этажей, максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, 24 метров;

4. Для земельных участков с видами разрешенного использования по кодам 2.1, 2.2, 2.3 максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не выше 3-х этажей (включая мансардный), максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, 9 метров;

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

а) малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 40;

б) среднеэтажной многоквартирной жилой застройки – 40;

в) индивидуальными жилыми домами – 60;

г) личное подсобное хозяйство – 60;

д) блокированная жилая застройка – 60;

е) общественной застройкой – 80.

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:

а) охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно:

* объектов электроснабжения, сооружения связи;

б) санитарно-защитная зона (СЗЗ) от действующих объектов промышленности (предприятий);

в) максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V;

г) в случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, использования земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством РФ. Правовой режим использования и застройки таких территорий определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

# Статья 30. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.

***Статья 30.1*** ***ОД. Зона многофункциональной общественно- деловой застройки;***

*Цель выделения:*

*- формирование и развитие комплексных многофункциональных общественно-деловых и обслуживающих зон;*

**Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Таблица №2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства<2>** | **Код**  **вида**  **по класси-**  **фикатору** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | | |
| 1.1 | Общественное управление | 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; размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации | 3.8 |
| 1.2 | Коммунальное обслуживание | 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 |
| 1.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| 1.4 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | 3.5.1 |
| 2.2 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| 1.6 | Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | 3.6 |
| 1.7 | Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 |
| 1.8 | Социальное обслуживание | 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 |
| 1.9 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| 1.10 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.11 | Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |
| 1.12 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| 1.13 | Спорт | 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 |
| 1.14 | Земельные участки (территории) общего пользования | 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 |
| 2 | Условно разрешенные виды использования | | |
| 2.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 |
| 3 | Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| Не подлежат установлению | | | |

<2> Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.***

* 1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для данной территориальной зоны не подлежит установлению.
  2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений за пределами, которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для данной территориальной зоны не подлежит установлению.
  3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

а) для малоэтажной многоквартирной застройки высотой до 4 этажей включая мансардный;

б) для остальных зданий, строений, сооружений 5 этажей/15 м.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

а) малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 40;

б) индивидуальными жилыми домами – 60;

в) общественной застройкой – 80.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:

а) охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно:

* объектов электроснабжения, сооружения связи;

б) санитарно-защитная зона (СЗЗ) от действующих объектов промышленности (предприятий);

в) максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V;

г) в случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, использования земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством РФ. Правовой режим использования и застройки таких территорий определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

# Статья 31. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.

# Статья 31.1. П-1 – Зона промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Зона предназначена для размещения объектов промышленного, сельскохозяйственного и коммунально-складского, инженерного и транспортного назначения.

**Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Таблица №4

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства<2>** | **Код**  **вида**  **по класси-**  **фикатору** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | | |
| 1.1 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| 1.2 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | 1.18 |
| 1.3 | Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | 6.4 |
| 1.4 | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| 1.5 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.6 | Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 6.6 |
| 1.7 | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 |
| 1.8 | Земельные участки (территории) общего пользования | 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 |
| 1.9 | Коммунальное обслуживание | 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 |
| 1.10 | Скотоводство | 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 |
| 1.11 | Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;  размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;  размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства | 1.12 |
| 2 | Условно разрешенные виды использования | | |
| 2.1 | Объекты придорожного сервиса | 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 |
| 3 | Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| Не подлежат установлению | | | |

<2> Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.***

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для данной территориальной зоны не подлежит установлению.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений за пределами, которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для данной территориальной зоны не подлежит установлению.
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений для данной территориальной зоны не подлежит установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

а) общественная и промышленная застройка – 80;

б) коммунально-складская застройка – 60.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:

а) охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно:

* объектов электроснабжения, сооружения связи;

б) санитарно-защитная зона (СЗЗ) от действующих объектов промышленности (предприятий);

в) максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V;

г) в случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, использования земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством РФ. Правовой режим использования и застройки таких территорий определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

# Статья 31.2. П-2 зона коммунально-складских предприятий.

Зона предназначена для размещения коммунальных, инженерных и складских объектов, объектов для обслуживания сельских поселений.

**Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Таблица №3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства<2>** | **Код**  **вида**  **по класси-**  **фикатору** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | | |
| 1.1 | Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |
| 1.2 | Коммунальное обслуживание | 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 |
| 1.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| 1.4 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.5 | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| 1.6 | Объекты придорожного сервиса | 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 |
| 1.7 | Земельные участки (территории) общего пользования | 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 |
| 2 | Условно разрешенные виды использования | | |
| 2.1 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| 3 | Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| Не подлежат установлению | | | |

<2> Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.***

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для данной территориальной зоны не подлежит установлению.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений за пределами, которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для данной территориальной зоны не подлежит установлению.
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений для данной территориальной зоны не подлежит установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

а) общественная и промышленная застройка – 80;

б) коммунально-складская застройка – 60.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:

а) охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно:

* объектов электроснабжения, сооружения связи;

б) санитарно-защитная зона (СЗЗ) от действующих объектов промышленности (предприятий);

в) максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V;

г) в случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, использования земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством РФ. Правовой режим использования и застройки таких территорий определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

# Статья 32. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.

# Статья 32.1. Р-1 – Зона сельских лесов и лесопарков.

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта для отдыха граждан и туризма, создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения.

**Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Таблица №6

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства<2>** | **Код**  **вида**  **по класси-**  **фикатору** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | | |
| 1.1 | Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5 | 5.0 |
| 1.2 | Земельные участки (территории) общего пользования | 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 |
| 1.3 | Коммунальное обслуживание | 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 |
| 2 | Условно разрешенные виды использования | | |
| Не подлежат установлению | | | |
| 3 | Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| Не подлежат установлению | | | |

<2> Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.***

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для данной территориальной зоны не подлежит установлению.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений за пределами, которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для данной территориальной зоны не подлежит установлению.
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений для данной территориальной зоны не подлежит установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

а) общественная и промышленная застройка – 80;

б) коммунально-складская застройка – 60.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:

а) охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно:

* объектов электроснабжения, сооружения связи;

б) санитарно-защитная зона (СЗЗ) от действующих объектов промышленности (предприятий);

в) водоохранная зона

г) прибрежная защитная полоса

д) максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V;

е) в случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, использования земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством РФ. Правовой режим использования и застройки таких территорий определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

# Статья 33. С-1. Зона сельскохозяйственного использования (в границах населенного пункта).

**Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Таблица №5

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства<2>** | **Код**  **вида**  **по класси-**  **фикатору** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | | |
| 1.1 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 |
| 1.2 | Овощеводство | 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 |
| 1.3 | Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | 1.17 |
| 1.4 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| 1.5 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | 1.18 |
| 1.6 | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| 1.7 | Земельные участки (территории) общего пользования | 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 |
| 1.8 | Коммунальное обслуживание | 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 |
| 2 | Условно разрешенные виды использования | | |
| 2.1 | Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;  размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;  размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства | 1.12 |
| 3 | Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| Не подлежат установлению | | | |

<2> Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.***

1. Предельная образуемая (минимальная и максимальная) площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – от 400 кв.м до 4000 кв.м, для ведения садоводства, огородничества от 400 кв.м до 5000 кв.м. Для остальных видов разрешенного использования земельных участков минимальная и максимальная площадь не подлежит установлению;

2. Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий не подлежит установлению.

3. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений, максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, не подлежит установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка не подлежит установлению;

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:

а) охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно:

* объектов электроснабжения, сооружения связи;

б) водоохранная зона

в) максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V;

г) в случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, использования земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством РФ. Правовой режим использования и застройки таких территорий определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

# Статья 34. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.

# Статья 34.1. К-1 – Зона территорий кладбищ.

Зона выделена для размещения кладбищ и иных ритуальных объектов.

**Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Таблица №7

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства<2>** | **Код**  **вида**  **по класси-**  **фикатору** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | | |
| 1.1 | Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений | 12.1 |
| 2 | Условно разрешенные виды использования | | |
| Не подлежат установлению | | | |
| 3 | Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| Не подлежат установлению | | | |

<2> Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.***

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для данной территориальной зоны не подлежит установлению.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений за пределами, которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для данной территориальной зоны не подлежит установлению.
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений для данной территориальной зоны не подлежит установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для данной зоны не подлежит установлению.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:

а) охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно:

* объектов электроснабжения, сооружения связи;

б) санитарно-защитная зона (СЗЗ) от действующих объектов промышленности (предприятий);

в) максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V;

г) в случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, использования земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством РФ. Правовой режим использования и застройки таких территорий определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

# Статья 34.2. К-2 – Зона территорий скотомогильников и свалок бытовых отходов.

Зона выделена для обеспечения условий по размещению скотомогильников и свалок бытовых отходов.

**Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Таблица №8

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства<2>** | **Код**  **вида**  **по класси-**  **фикатору** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | | |
| 1.1 | Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки | 12.2 |
| 2 | Условно разрешенные виды использования | | |
| Не подлежат установлению | | | |
| 3 | Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| Не подлежат установлению | | | |

<2> Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.***

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для данной территориальной зоны не подлежит установлению.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений за пределами, которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для данной территориальной зоны не подлежит установлению.
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений для данной территориальной зоны не подлежит установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для данной зоны не подлежит установлению.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:

а) охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно:

* объектов электроснабжения, сооружения связи;

б) санитарно-защитная зона (СЗЗ) от действующих объектов промышленности (предприятий);

в) максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – I;

г) в случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, использования земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством РФ. Правовой режим использования и застройки таких территорий определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

# Статья 35. СХ – земли сельскохозяйственного назначения.

Для данной зоны градостроительный регламент не подлежит установлению.

# Статья 36. ЛФ – земли лесного фонда.

Для данной зоны градостроительный регламент не подлежит установлению.

# Статья 37. ОБ – Зона обороны и безопасности.

**Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Таблица №8

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства<2>** | **Код**  **вида**  **по класси-**  **фикатору** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | | |
| 1.1 | Охрана Государственной границы Российской Федерации | Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации | 8.2 |
| 2 | Условно разрешенные виды использования | | |
| Не подлежат установлению | | | |
| 3 | Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| Не подлежат установлению | | | |

# Статья 38. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий.

# Статья 38.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон.

1. На территории санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.
2. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](consultantplus://offline/ref=5861FF9F89505E583B878A26017F320869C4560D9B4419B6C4C384D90DFA1107DBE0864BB92F83A5I4bAG) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в составе требований к использованию, организации и благоустройству санитарно-защитных зон.
3. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства:
4. в СЗЗ 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;
5. в СЗЗ и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;
6. допускается размещать в границах СЗЗ промышленного объекта или производства:

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

1. в СЗЗ объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека;
2. автомагистраль, расположенная в СЗЗ промышленного объекта и производства или прилегающая к СЗЗ, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера СЗЗ;
3. СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.
4. Изменения в Правила в отношении отображённого нормативного размера СЗЗ вносятся на основании утвержденной в соответствии с действующим законодательством окончательной СЗЗ, установленной соответствующим решением Главного санитарного врача Российской Федерации либо Главного санитарного врача Амурской области по результатам натурных наблюдений и измерений, подтверждающих расчетные параметры, от границ производственного предприятия, расположенного в соответствующей территориальной зоне. Изменения размера СЗЗ от территориальной зоны в указанном случае является основанием для изменения территориальной зоны.

# Статья 38.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон линейных объектов.

1. Придорожные полосы автомобильных дорог.

В соответствии с федеральным законом №257-ФЗ от 08.11.2007 г. "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" для автомобильных дорог местного значения (пятая категория) устанавливается придорожная полоса шириной 25 метров каждая. Решение об установлении границ придорожных полос автомобильных дорог местного значения принимается органом местного самоуправления.

Орган местного самоуправления поселения в месячный срок со дня поступления копии решения об установлении границ придорожных полос автомобильной дороги обязан уведомить собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в границах придорожной полосы автомобильной дороги об особом режиме использования этих земельных участков.Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

1. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства.

В соответствии с постановлениями Правительства Р.Ф. №476 от 05.06.2013 г. и №736 от 26.08.2013 г. охранные зоны устанавливаются вдоль воздушных линий электропередач в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушной линии электропередачи), ограниченных параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклонённом их положении на расстоянии для ЛЭП до 20 кВ – 10 м и ЛЭП 35 кВ – 15 м и вокруг подстанций в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии 55 м.

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

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

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

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

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

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

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

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

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

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

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

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

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

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

в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

# Статья 38.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных полос.

Водоохранные зоны устанавливаются в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации. На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации 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.

1. На карте зон с особыми условиями использования территории отображены:

* водоохранные зоны водных объектов;
* зоны прибрежных защитных полос;
* береговые полосы.
  1. Водоохранная зона водных объектов.

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения водоохранных зон водных объектов.

* + 1. Размеры водоохранных зон водных объектов в пределах поселения:
* озера – 50м.
  + 1. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.
    2. В данной зоне устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях:
* охраны водных объектов и сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;
* 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.
  + 1. Виды запрещенного использования:
* использование сточных вод для удобрения почв;
* осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
* размещение кладбищ и скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
* движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
* размещение и строительство складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, связанных с опасностью химического загрязнения;
* строительство промышленных предприятий, технология которых связана с выпуском сточных вод, способных загрязнить источник питьевого водоснабжения стойкими токсическими веществами;
* размещение и строительство объектов по заправке топливом, мойке и ремонту автомобилей;
* устройство неорганизованных причалов и открытых складов леса и стройматериалов;
* размещение стоянок для постоянного хранения транспортных средств;
* отведение и строительство новых садовых участков.
  1. Зона прибрежных защитных полос водных объектов.

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения прибрежных защитных полос водных объектов и включает в себя прибрежную полосу озер, рек и ручьев.

Прибрежная защитная полоса устанавливается в границах водоохранных зон водных объектов. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается от береговой линии в зависимости от уклона берега водного объекта и изменяется от 30 до 50м или по парапету набережной при наличии ливневой канализации.

В зоне прибрежных защитных полос в дополнение к видам запрещенного использования в водоохранных зонах водных объектов запрещается:

* распашка земель;
* размещение отвалов размываемых грунтов;
* выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн;
* размещение дачных и садово-огородных участков;
* выделение участков под индивидуальное строительство.
  1. Береговая полоса.

Береговая полоса – полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначается для общего пользования.

Ширина береговой полосы:

* водных объектов общего пользования - 20м,
* для каналов, рек и ручьев протяженностью от истока до устья не более чем 10км - 5м.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

# Глава 10. Заключительные положения.

# Статья 39. Ответственность за нарушение настоящих Правил.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Амурской области.

# Статья 40. Вступление в силу настоящих Правил.

Настоящие Правила вступают в силу с момента официального опубликования (обнародования).