Приложение 8

к решению Совета Зеленчукского

муниципального района Карачаево-

Черкесской Республики

от 27.12.2016 №151

ПРАВИЛА

землепользования и застройки Сторожевского сельского поселения

Правила землепользования и застройки Сторожевского сельского поселения (далее – «Правила», «Правила землепользования и застройки») являются нормативным правовым актом органа местного самоуправления, разработанным в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Карачаево-Черкесской Республики и Уставом Зеленчукского муниципального района, а также с учетом положений нормативных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития на территории Сторожевского сельского поселения, охраны окружающей среды и природных ресурсов.

Настоящие Правила применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной среды, иными обязательными требованиями.

Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории Сторожевского сельского поселения.

Часть I. Порядок применения Правил землепользования

и застройки и внесения в них изменений

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки

В настоящих Правилах приведенные понятия применяются в следующем значении:

вспомогательные виды разрешенного использования – виды использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

водоохранная зона – территории, примыкающие к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, на которые 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;

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

градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. Градостроительный регламент обязателен для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки;

документация по планировке территории – документация, подготовка которой осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;

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

земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;

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

капитальный ремонт – для целей настоящих Правил землепользования и застройки под капитальным ремонтом понимается ремонт, выполняемый для восстановления технических и экономических характеристик объекта до значений, близких к проектным, с заменой или восстановлением любых составных частей, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, и при этом не производится изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее – этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

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

межевание земельного участка – мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности;

недвижимость – земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

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

основные виды разрешенного использования – виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости.

правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом органа местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

прибрежные защитные полосы – территории, установленные в границах водоохранных зон, на которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

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

публичный сервитут – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

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

реконструкция (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;

санитарно-защитная зона – специальная территория с особым режимом использования, устанавливается в целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения;

собственник земельного участка – лицо, обладающее правом собственности на земельный участок;

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;

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

территории общего пользования – территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

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

условно разрешенные виды использования – виды использования, которые допустимы при соблюдении определенной статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации процедуры получения соответствующего разрешения, с проведением публичных слушаний;

частный сервитут – право ограниченного пользования чужой недвижимостью;

установленное договором между физическими или юридическими лицами, и подлежащее регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество;

элементы благоустройства – объекты декоративного и хозяйственного назначения, служащие для улучшения жизнедеятельности человека и обустройства окружающей среды (декоративное ограждение, беседки, оборудование детских, спортивных и хозяйственных площадок, урны и мусоросборники, садово-парковая мебель, пандусы и лестницы и т.п.).

Статья 2. Цели введения Правил землепользования и застройки

Правила землепользования и застройки разработаны в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, для обеспечения устойчивого развития территории Сторожевского сельского поселения (далее – «сельское поселение» или «муниципальное образование») на основе документов территориального планирования путем установления территориальных зон и градостроительных регламентов.

Требования Правил землепользования и застройки направлены на достижение следующих целей:

обеспечение благоприятной среды и комфортности проживания населения, улучшение условий жизнедеятельности граждан, создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

обеспечение реализации принятых документов территориального планирования,

создание условий для планировки территорий муниципального образования;

регулирование использования земельных участков, эксплуатации зданий и сооружений на их территории, их строительные изменения на нормативной правовой основе;

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

создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами.

Статья 3. Правовой статус и сфера регулирования Правил землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки сельского поселения имеют статус нормативного правового акта органа местного самоуправления и утверждаются Советом Зеленчукского муниципального района.

2. Правила землепользования и застройки применяются наряду с утверждённой градостроительной документацией, документами территориального планирования, документацией по планировке территории, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами, в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды, а так же иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления по вопросам регулирования землепользования и застройки.

3. Положения и требования, содержащиеся в Правилах землепользования и застройки, обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности при её осуществлении.

Настоящие Правила являются основанием для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

4. Правила землепользования и застройки регламентируют деятельность должностных, а также физических и юридических лиц в отношении:

градостроительного зонирования территории муниципального образования и установления градостроительных регламентов по видам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

предоставления прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;

изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическим и юридическим лицам;

подготовки органом местного самоуправления документации по планировке территории;

подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

проведения публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности;

предоставления разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт;

приведения в соответствие с Правилами землепользования и застройки ранее утвержденной градостроительной документации;

контроля за использованием и изменениями объектов недвижимости;

обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по вопросам внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

Статья 4. Состав Правил землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки содержат три части:

часть I – «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений»

часть II – «Карта градостроительного зонирования Сторожевского сельского поселения»

часть III – «Градостроительные регламенты».

Часть I Правил землепользования и застройки – «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений» – представлена в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

регулирование землепользования и застройки территории сельского поселения органами местного самоуправления;

изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

подготовку документации по планировке территории органами местного самоуправления;

проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

внесение изменений в Правила землепользования и застройки;

регулирование иных вопросов землепользования и застройки.

Часть II Правил землепользования и застройки – «Карта градостроительного зонирования» – представляет собой графический материал, устанавливающий границы территориальных зон и границы зон с особыми условиями использования территории сельского поселения.

Часть III Правил землепользования и застройки – «Градостроительные регламенты» – содержит перечень видов разрешенного использования земельных участков, в пределах границ соответствующей территориальной зоны, в которых указывается:

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических, юридических и должностных лиц.

Администрация Зеленчукского муниципального района (далее – «администрация») обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

предоставления Правил в библиотеках сельского поселения;

помещения Правил в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – «сеть Интернет»);

создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки на территории сельского поселения.

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

Статья 6. Лица, осуществляющие землепользование и застройку

1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на сформированные земельные участки в целях нового строительства или реконструкции;

обращаются с заявлением о разрешении строительства, реконструкции и осуществляют иные действия по изменению недвижимости;

владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их разрешенное использование, а также разрабатывают и утверждают в установленном порядке проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи действия, а также иные действия могут регулироваться прочими нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования, детализирующими нормы настоящих Правил. К другим действиям физических и юридических лиц относятся:

установка, эксплуатация и снос движимого имущества на земельных участках, предоставленных в краткосрочную аренду;

размещение рекламных конструкций;

выкуп земельных участков;

межевание земельных участков;

иные действия, связанные с подготовкой и реализацией землепользования и застройки.

3. Лица, осуществляющие на территории сельского поселения землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства и настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов.

Статья 7. Вступление в силу Правил землепользования и застройки и их действие по отношению к градостроительной документации и к ранее возникшим правоотношениям

Настоящие Правила землепользования и застройки вступают в силу с момента их официального опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

3. Администрация после введения в действие настоящих Правил может принять решение о:

приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;

разработке документации по планировке территорий.

4. Действие Правил землепользования и застройки не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

5. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с разрешенным видом использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны.

6. Земельный участок или объекты капитального строительства не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования установленных для конкретной территориальной зоны;

их размеры и параметры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

7. Указанные земельные участки или объекты капитального строительства могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

В соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование несоответствующих градостроительному регламенту земельных участков и объектов капитального строительства, в случае, если их дальнейшее использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

8. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования.

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

Строительство новых объектов, может осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Статья 8. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки

За нарушение норм, установленных настоящими Правилами, физические, юридические и должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

ГЛАВА 2. Регулирование землепользования и застройки органами

местного самоуправления

Статья 9. Полномочия органов местного самоуправления Зеленчукского муниципального района в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

1. Полномочия органов местного самоуправления в части подготовки Правил землепользования и застройки, внесения в них изменений, применения Правил землепользования и застройки, а также в области землепользования и застройки территории сельского поселения определяются в соответствии с федеральными законами.

2. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил на основании постановления администрации Зеленчукского муниципального района формируется комиссия по землепользованию и застройке, которая осуществляет свою деятельность в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, настоящими Правилами и положением, регламентирующим ее деятельность.

Статья 10. Полномочия администрации Зеленчукского муниципального района в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

К полномочиям администрации в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

утверждение и внесение изменений в Правила землепользования и застройки;

утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

иные полномочия в соответствии с действующим законодательством;

принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

утверждение документации по планировке территорий;

принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования объектов капитального строительства и земельного участка;

принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков;

принятие решений о развитии застроенных территорий;

принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд;

принятие решений о предоставлении земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;

принятие решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

иные вопросы землепользования и застройки, не относящиеся к ведению Зеленчукского муниципального района.

Статья 9. Градостроительное зонирование территории и установление градостроительных регламентов

1. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации на территории сельского поселения в пределах границ населенного пункта находятся земли населенных пунктов.

Порядок использования земель территории населенного пункта определяется в соответствии с градостроительным зонированием территории.

Градостроительное зонирование выполнено с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования сельского поселения. Градостроительное зонирование осуществляется путем выделения территориальных зон на карте градостроительного зонирования. Правилами землепользования и застройки определяются границы территориальных зон и устанавливаются градостроительные регламенты для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков.

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

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

красным линиям;

границам земельных участков;

границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

границам муниципальных образований;

естественным границам природных объектов;

иным границам.

3. Для каждой территориальной зоны устанавливаются градостроительные регламенты.

Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальной зоны и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты недвижимости независимо от форм собственности.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

4. В соответствии с градостроительным зонированием на территории сельского поселения устанавливаются следующие виды территориальных зон:

жилые зоны;

общественно-деловые зоны;

производственные зоны;

рекреационные зоны;

зоны сельскохозяйственного назначения;

зоны специального назначения.

5. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов с учетом технических регламентов.

6. Градостроительный регламент по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости;

условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий, для которых необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования с проведением публичных слушаний;

вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, и осуществляемые совместно с ними.

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Все иные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в настоящих Правилах, являются неразрешенными для соответствующей территориальной зоны и могут быть разрешены только при внесении изменений в настоящие Правила.

7. Всегда разрешенными видами использования, при условии соответствия нормативам градостроительного проектирования, техническим регламентам и санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, являются:

инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.);

станции скорой медицинской помощи;

опорные пункты охраны порядка;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);

пожарные депо.

8. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

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

в границах территорий общего пользования;

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

предоставленные для добычи полезных ископаемых.

9. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

10. На территории сельского поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

прибрежная защитная полоса;

водоохранная зона;

санитарно-защитная зона;

санитарно-защитная зона кладбища;

охранная зона линий электропередачи;

зона санитарной охраны источников водоснабжения (1 пояс);

зона санитарной охраны источников водоснабжения (2 пояс);

санитарно-защитная полоса водовода;

охранная зона газораспределительных сетей;

санитарно-защитная зона скотомогильника.

11. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах вышеперечисленных зон с особыми условиями использования территорий, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства для данной зоны установлены федеральным законодательством.

Решения по землепользованию и застройке земельных участков, расположенных в указанных зонах, принимаются на основании заключений, которые выдают уполномоченные органы, на которые действующим законодательством возложены функции по регулированию строительной деятельности на данных территориях.

Статья 10. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее – «комиссия») является постоянно действующим консультативным органом при администрации и сформирована для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании правового акта главы администрации и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением о комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

Комиссия:

участвует в осуществлении контроля за соблюдением Правил землепользования и застройки всеми субъектами градостроительной (строительной) деятельности;

рассматривает заявления на получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства и подготавливает заключения;

рассматривает заявления о разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и подготавливает заключения;

информирует о проведении публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности;

проводит публичные слушания при осуществлении градостроительной деятельности;

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

решает иные задачи, связанные с регулированием землепользования и застройки. Состав комиссии устанавливается в положении о составе и порядке деятельности комиссии, куда входят представители органов и организаций, деятельность которых связана с вопросами планирования развития, обустройства территории, функционирования хозяйства сельского поселения, застройки, землепользования и регулирования хозяйственной деятельности на земельных участках.

Решения комиссии принимаются простым большинством голосов при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов комиссии. При равенстве голосов, голос председателя комиссии является решающим.

2. По вопросам реализации и применения настоящих Правил иные органы:

по запросу комиссии предоставляют в ее адрес заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

по запросу комиссии предоставляют заключения по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

ГЛАВА 3. Изменение видов разрешенного использования недвижимости физическими и юридическими лицами

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

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, осуществляется собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, в соответствии с градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами для каждой территориальной зоны, при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков 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 согласований.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Самостоятельный выбор вида разрешенного использования или получение разрешения на условно-разрешенный вид использования не исключает прохождения правообладателем процедур, связанных с оформлением проектной, разрешительной, правоустанавливающей, правоудостоверяющей документации, предусмотренной законодательством Российской Федерации.

Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – «разрешение на условно разрешенный вид использования»), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

2. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации.

3. На основании указанных в пункте 2 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 может быть размещено на официальном сайте администрации в сети Интернет.

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

Статья 13. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

Основанием для отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капительного строительства может являться документация по планировке территорий.

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

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

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации.

На основании указанных в пункте 4 настоящей статьи рекомендаций глава администрации в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

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. Порядок подготовки и утверждения документации

по планировке территории

Статья 14. Порядок подготовки документации по планировке территории

При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Решение о подготовке документации по планировке принимается администрацией по инициативе указанного органа, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

Указанное решение подлежит опубликованию в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте администрации в сети Интернет. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

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

Администрация осуществляет проверку разработанной в установленном порядке документации по планировке территории на соответствие документам территориального планирования, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, других требований, установленных частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

По результатам проверки глава администрации принимает решение о назначении публичных слушаний по разработанным проектам планировки или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

В случае поступления документации по планировке территории после ее доработки, глава администрации принимает решение о назначении публичных слушаний по указанным проектам.

Глава администрации с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний в течение четырнадцати дней со дня поступления указанной документации 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.

В случае поступления документации по планировке территории после ее доработки, глава администрации принимает решение об утверждении указанной документации.

10. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте администрации в сети Интернет.

11. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой администрации, представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

ГЛАВА 5. Организация и проведение публичных слушаний

при осуществлении градостроительной деятельности

Статья 15. Общие положения по вопросам организации и проведения публичных слушаний

Публичные слушания проводятся с целью соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

Публичные слушания проводятся в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральным законодательством, законодательством Карачаево-Черкесской Республики и Уставом Зеленчукского муниципального района, другими нормативными правовыми актами.

Статья 16. Вопросы градостроительной деятельности, выносимые на обсуждение публичных слушаний

1. На публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности выносятся:

внесение изменений в Правила землепользования и застройки;

предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

рассмотрение проектов генеральных планов, проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории.

2. Вопросами, выносимыми на обсуждение публичных слушаний, являются предложения, внесенные в комиссию по землепользованию и застройке.

3. Темы публичных слушаний и вопросы, выносимые на обсуждение, отражаются в протоколах публичных слушаний и заключениях о результатах слушаний.

Статья 17. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки

Публичные слушания по вопросам о внесении изменений в Правила землепользования и застройки проводятся комиссией по решению главы Зеленчукского муниципального района.

Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них заинтересованных лиц определяются нормативным правовым актом органов местного самоуправления.

3. В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории сельского поселения. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

Статья 18. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, 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 разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет соответствующее заявление в комиссию.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления 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.

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

3. Комиссия направляет письменные сообщения о проведении 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 запрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение.

Указанные сообщения отправляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения.

В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них заинтересованных лиц определяются в соответствии с нормативным правовым актом органов местного самоуправления Зеленчукского муниципального района с учетом положений настоящей статьи.

5. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет один месяц.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации.

7. На основании указанных рекомендаций глава администрации в течение трех дней со дня поступления 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, размещается на официальном сайте администрации в сети Интернет.

8. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения, несет заинтересованное лицо.

9. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения, решение о предоставлении ему разрешения принимается без проведения публичных слушаний.

Статья 19. Проведение публичных слушаний по проекту документов территориального планирования (генерального плана)

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту генерального плана, в том числе по внесению в них изменений, с участием жителей проводятся в обязательном порядке.

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний осуществляется в соответствии с нормативным правовым актом органов местного самоуправления Зеленчукского муниципального района с учетом положений настоящей статьи.

При внесении изменений в генеральный план публичные слушания проводятся в населенных пунктах, в отношении территорий которых предлагается внесение изменений в генеральный план, а также в населенных пунктах, имеющих общую границу с указанными населенными пунктами.

При проведении публичных слушаний в целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях территория населенного пункта может быть разделена на части. Предельная численность лиц, проживающих или зарегистрированных на такой части территории, устанавливается законом Карачаево-Черкесской Республики исходя из требования обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для выражения своего мнения.

В целях доведения до населения информации о содержании проекта генерального плана уполномоченные на проведение публичных слушаний органы местного самоуправления Зеленчукского муниципального района, организуют выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта генерального плана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта генерального плана на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

Участники публичных слушаний вправе представить свои предложения и замечания, касающиеся проекта генерального плана, для включения их в протокол публичных слушаний.

7. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации в сети Интернет.

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

Глава администрации с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:

о согласии с проектом генерального плана и направлении его в представительный орган местного самоуправления;

об отклонении проекта генерального плана и о направлении его на доработку.

Статья 20. Проведение публичных слушаний по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории

1. Утверждение проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения главы администрации, производится только после обязательного рассмотрения их на публичных слушаниях.

2. Глава администрации принимает решение о проведении публичных слушаний и организует их проведение.

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

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них заинтересованных лиц определяются в соответствии с нормативным правовым актом органов местного самоуправления Зеленчукского муниципального района с учетом положений настоящей статьи.

При проведении публичных слушаний всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

Участники 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 публичных слушаний.

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

Глава администрации с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний в течение четырнадцати дней со дня поступления указанной документации 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.

В случае поступления документации по планировке территории после ее доработки, глава администрации принимает решение об утверждении указанной документации.

Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию и размещается на официальном сайте администрации поселения в сети Интернет.

ГЛАВА 6. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки

Статья 21. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения принимается главой администрации.

Основаниями для рассмотрения главой администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы изменений;

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

2. Предложения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки направляются в комиссию по землепользованию и застройке.

Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки направляются в комиссию:

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 Карачаево-Черкеской Республики в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории;

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.

3. 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 землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации.

Глава администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

**ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Статья 22.Виды территориальных зон Жилые зоны:**

Ж.1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

**Общественно-деловые зоны:**

ОД. ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ

**Производственные зоны:**

П.1. ЗОНА КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ

П.2. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ III - V КЛАССОВ ОПАСНОСТИ

**Рекреационные зоны:**

Р.1. ЗОНА ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА

Р.2. ЗОНА ПАРКОВ, СКВЕРОВ

Р.3. ЗОНА ЗЕЛЕНЫХ НАСАЖДЕНИЙ

Р.4. ЗОНА ОБЪЕКТОВ СПОРТА И ОТДЫХА

**Зона сельскохозяйственного использования:**

С.Х. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

**Зоны специального назначения:**

БО. ЗОНА ПОЛИГОНА ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ

КЛ. ЗОНА КЛАДБИЩ

КО. ЗОНА КАНАЛИЗАЦИОННЫХ ОЧИСТНЫХ СООРУЖЕНИЙ

**Зоны объектов культурного значения**

CО. ЗОНА ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО ЗНАЧЕНИЯ

**Зона режимных территории:**

В.2. ЗОНА ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

**Статья 23. Списки видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по зонам.**

**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:**

**Ж.1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

***Основные виды разрешённого использования***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование видаразрешенного использования(код вида разрешенного использования) | Описание вида разрешённого использования | Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектовкапитального строительства |
| Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж | Предельные размеры земельных участков(мин. - макс.), кв. м | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| Для индивидуальногожилищногостроительства(2.1) | Размещение индивидуального жилого дома(дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных илисельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | 3, включаямансардный | 300 - 2500 | 60 |
| Приусадебный участокличного подсобногохозяйства (2.2) | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных | 3, включаямансардный | 300 - 2500 | 40 |
| Блокированная жилаязастройка(2.3) | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | 3, включаямансардный | Максимальная площадь земельного участка для размещения блокированного жилого дома – 400 кв. м на один блок | 40 |
| Коммунальноеобслуживание(3.1) | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосныхстанций, 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 приёма физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | не подлежат ограничению |
| Образование ипросвещение(3.5) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы,лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию,образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2 | 3 | по п. 7, 8 примечаний настоящей статьи Правил | 30 |
| Ведение дачногохозяйства(13.3) | Размещение жилого дачного дома (непредназначенного для раздела на квартиры,пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трёх надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений | 3, включаямансардный | 300 - 1500 | 30 |
| Социальноеобслуживание(3.2) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребёнка, 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. | 1 | Минимальная площадь земельного участка - 300 кв. м | 60 |
| Бытовоеобслуживание(3.3) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро) | 1 | 300 - 1500 | 75 |
| Магазины(4.4) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 1 | Максимальная площадь земельного участка – 1600 кв. м, из расчета 800 кв. м участка на 100кв. м торговой площади | 40 |
| Общественноепитание(4.6) | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 1 | 300 - 1300 | 60 |

***Условно разрешённые виды использования***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида****разрешенного использования****(код вида разрешенного использования)** | **Описание вида разрешённого использования** | **Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов****капитального строительства** |
| **Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж** | **Предельные размеры земельных участков****(мин. - макс.), кв. м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %** |
| Малоэтажнаямногоквартирная жилаязастройка(2.1.1) | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 4 этажа,включаямансардный | Минимальная площадь земельного участка – 250 кв. м, максимальная площадь земельного участка – 600 кв. м | 50 |
|  |  |  |  |
| Амбулаторнополиклиническоеобслуживание(3.4.1) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 2 | Минимальная площадь земельного участка – 2000 кв. м и 1000 кв. м на каждые 100 посещений в смену |  60 |
| Религиозноеиспользование(3.7) | 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) | не подлежатограничению | по п. 9 примечаний настоящей статьиПравил |  60 |
| Деловое управление (4.1) | Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 3 | минимальная площадь земельного участка – 1200 кв. м | 60 |
| Гостиничноеобслуживание(4.7) | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 3 | по п. 10 примечаний настоящей статьиПравил | 60 |
| Ведениеогородничества(13.1) | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых илииных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной продукции | 1 | 300 - 5000 | 30 |
|  |
| Ведение садоводства(13.2) | Осуществление деятельности, связанной свыращиванием плодовых, ягодных, овощных,бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома,предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений | 2, включаямансардный | 300 - 1500 | 30 |

***Вспомогательные виды разрешённого использования***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида****разрешённого****использования****(код вида****разрешённого****использования)** | **Описание вида разрешённого использования** | **Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельная этажность зданий,****строений,****сооружений,****этаж** | **Предельные размеры земельных участков****(мин.- макс.), кв. м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %** |
| Объекты гаражногоназначения (2.7.1) | Размещение отдельно стоящих и пристроенныхгаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 1 | 15 - 60 | 100 |
| Обслуживаниеавтотранспорта(4.9) | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 1 | 15 - 500 | 100 |
| Спорт(5.1) | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным спортом (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей | 1 | 700 - 1500 | 80 |
| Земельные участки(территории) общегопользования(12.0) | Размещение объектов улично-дорожной сети,автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходныхпереходов, набережных, береговых полосводных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | не подлежат ограничению |

**Примечания, относящие ко всем видам разрешённого использования зоны Ж.1:**

1. Виды разрешённого использования земельного участка установлены в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков (утверждён приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков»).
2. Требования к ограждениям земельных участков для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройкой (коды видов разрешённого использования 2.1, 2.2, 2.3):
3. со стороны территорий общего пользования - защитные, глухие и комбинированные, высотой не более 2 м;
4. между смежными земельными участками, занятыми объектами индивидуального жилищного строительства, приусадебными участками личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройкой - защитнодекоративные, светопрозрачные и комбинированные, высотой не более 2м.

3. Требования к ограждениям земельных участков прочих видов разрешённого использования:

1. по периметру земельных участков для ведения огородничества, садоводства, дачного хозяйства (коды видов разрешённого использования 13.1, 13.2, 13.3) следует устраивать сетчатое ограждение, высотой не более 2 м;
2. со стороны земельных участков прочих видов разрешённого использования, включенных в градостроительный регламент данной зоны - защитно-декоративные, глухие и комбинированные, высотой не более 2 м.
	1. По соглашению между правообладателями смежных земельных участков для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройкой; земельными участками для ведения огородничества, садоводства, дачного хозяйства (коды видов разрешённого использования 2.1, 2.2, 2.3, 13.1, 13.2, 13.3) - высота ограждений может быть увеличена до 2 м.
	2. Использование глухих ограждений между смежными земельными участками допускается в том случае, если это не вызывает нарушения норм освещённости территории и помещений.
	3. Высота гаражей - не более 3,5 метров.
	4. Размер земельного участка детского дошкольного учреждения (код вида разрешённого использования 3.5.1), при вместимости:
3. до 100 мест - 40 кв.м. на 1 место;
4. от 100 мест - 35 кв.м. на 1 место;
5. от 500 мест - 30 кв.м. на 1 место.
	* 1. Размер земельного участка общеобразовательного учреждения (код вида разрешённого использования 3.5.1), при вместимости:
	1. до 400 мест - 50 кв.м. на 1 место;
	2. 400 - 500 мест - 60 кв.м. на 1 место;
	3. 500 - 600 мест - 50 кв.м. на 1 место;
	4. 600 - 800 мест - 40 кв.м. на 1 место;
	5. 800 - 1100 мест - 33 кв.м. на 1 место;
	6. 1100 - 1500 мест - 21 кв.м. на 1 место;
	7. 1500 - 2000 мест - 17 кв.м. на 1 место;
	8. более 2000 мест - 16 кв.м. на 1 место.
		1. Размеры земельных участков храмовых комплексов, включающих основные здания и сооружения богослужебного и вспомогательного назначения, принимаются исходя из удельного показателя - 7 кв. м площади участка на единицу вместимости храма.

При строительстве храмовых комплексов в особых условиях: стеснённости (затеснённая застройка), допускается уменьшение удельного показателя земельного участка (кв. м на единицу вместимости), но не более чем на 25%.

10. Максимальные размеры земельных участков под размещение гостиниц (код вида разрешённого использования 4.7) при числе мест гостиницы от 25 до 100 мест – 55 кв. м на 1 место; от 100 до 500 мест – 30 кв. м на 1 место; от 500 до 1000 мест – 20 кв. м на 1 место; от 1000 до 2000 мест – 15 кв. м на 1 место.

1. Иные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
	1. для объектов, включенных в вид разрешённого использования с кодом 3.3 максимальная мощность предприятия – 1 рабочих мест;

2) для объектов, включенных в вид разрешённого использования с кодом 4.4 максимальная торговая площадь - 200 кв.м, специализация торговой деятельности - универсальное предприятие торговли, тип предприятия - универсам (розничная торговля);

3) для объектов, включенных в вид разрешённого использования с кодом 4.6 максимальное число мест - 50.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж.1, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:**

1. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).
2. На детских игровых площадках и спортивных площадках, расположенных на придомовой территории, продолжительность инсоляции должна составлять не менее 3-х часов на 50% площадок участка.
3. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемнопланировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту - СП 4.13130.2013), от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до жилых, общественных или производственных зданий - по п.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013.
4. Въезды и выезды со стоянок (парковок) автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все манёвры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.
5. Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.
6. От отдельно стоящих предприятий общественного питания (код вида разрешённого использования 4.6) следует предусматривать санитарно-защитную зону 50 м (V класс опасности объектов).
7. Размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев (хозяйственные строения и сооружения) должны содержать не более 30 блоков каждая. Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее, м: одиночные или двойные - 10, до 8 блоков - 25, свыше 8 до 30 блоков - 50. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв.м.
8. Здания детских дошкольных учреждений (код вида разрешённого использования 3.5.1) размещаются на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов и на расстояниях, обеспечивающих нормативные уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха для территории жилой застройки и нормативные уровни инсоляции и  естественного освещения помещений и игровых площадок.
9. На земельном участке для ведения огородничества (огородном земельном участке) граждане вправе размещать исключительно некапитальное жилое строение и хозяйственные строения и сооружения, не являющиеся объектами капитального строительства (код вида разрешённого использования 13.1).

10. На земельном участке для ведения садоводства (садовом земельном участке) граждане вправе размещать жилое строение (садовый дом), предназначенное для отдыха и не пригодное для постоянного проживания граждан, и хозяйственные строения и сооружения (код вида разрешённого использования 13.2).

11. Земельный участок для ведения дачного хозяйства (дачный земельный участок) граждане вправе использовать для строительства жилого дома, пригодного для постоянного проживания граждан - объект индивидуального жилищного строительства (код вида разрешённого использования 13.3).

12. Иные ограничения следует принимать в соответствии со ст.24 настоящих Правил.

**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Наименование объектов** | **Параметры минимальных отступов, м** |
| **от границы земельного участка и (или) смежного земельного участка** | **от красных линий улиц** | **от красных линий проездов** |
| 1 | Индивидуальные жилые дома, жилые дома на приусадебных участках личного подсобного хозяйства, блокированные жилые дома  | 3 | 5 | 3 |
| 2 | Содержание сельскохозяйственных животных: постройки для содержания скота и птицы (личное подсобное хозяйство) | 4 | 5 | 3 |
| 3 | Бани, гаражи (в том числе индивидуальные), подсобные сооружения и иные вспомогательные сооружения | 1 | 5 | 3 |
| 4 | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами(поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, 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) | 1 | 5 | 3 |
| 5 | Объекты образования: детские дошкольные, общеобразовательные учреждения | 3 | до границ земельного участка - 25 | 3 |
| 6 | Объекты связанные с ведением огородничества, садоводства, дачного хозяйства: жилое строение, жилой дом (некапитальный объект или объект капитального строительства) | 3 | 5 | 3 |
| постройки для содержания мелкого скота и птицы | 4 | 5 | 3 |
| другие хозяйственные строения и сооружения | 1 | 5 | 3 |
| 7 | Объекты социального и бытового обслуживания, здравоохранения, торговли и общественного питания | 3 | 5 | 3 |
| 8 | Объекты религиозного значения | 3 | 3 | 3 |
| 9 | Гаражи, обслуживание транспорта (СТО), спортивные объекты, земельные участки (территории общего пользования) | не подлежат ограничению |

 **Градостроительный регламент зоны делового, общественного и коммерческого назначения (ОД).**

**Основные виды разрешённого использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешённого использования (код вида разрешённого использования)** | **Описание вида разрешённого использования** | **Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельная этажность зданий, строений,****сооружений этаж** | **Предельные размеры земельных участков (мин.- макс.), кв.м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %** |
| Коммунальноеобслуживание(3.1) | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |  не подлежат ограничению |
| Социальноеобслуживание(3.2) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 4 | мин. площадь земельного участка - 300 кв.м | 60 |
| Бытовоеобслуживание(3.3) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3 | 100 - 5000 | 75 |
| Религиозноеиспользование(3.7) | 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) | не подлежат ограничению | по п.7примечаний настоящей статьи Правил | 60 |
| Общественное управление(3.8) |  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 | мин. площадь земельного участка - 1200 кв.м | 60 |
| Деловое управление (4.1) | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 3 | мин. площадь земельного участка - 1200 кв.м | 60 |
| Магазины(4.4) |  Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 3 | макс. площадь земельного участка - 5000 кв.м, из расчёта 500 кв.м участка на 100 кв.м торговойплощади | 40 |
| Банковская и страховая деятельность (4.5) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые | 3 | 500 - 2400 | 60 |
| Общественное питание (4.6) | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 3 | 500 - 2300 | 60 |
| Гостиничноеобслуживание(4.7) | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 3 | по п.5примечаний настоящей статьи Правил | 60 |
| Развлечения(4.8) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон | 3 | макс. площадь земельного участка - 1000 кв.м | 60 |
| Связь(6.8) | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | не подлежат ограничению |
| Обеспечениевнутреннегоправопорядка(8.3) | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | 3 | 40 - 2000 кв.м | 60 |

**Условно разрешённые виды использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешённого использования (код вида разрешённого использования)** | **Описание вида разрешённого использования** | **Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельная этажность зданий, строений, сооружений этаж** | **Предельные размеры земельных участков (мин.- макс.), кв.м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %** |
| Объекты придорожногосервиса(4.9.1) | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 2 | 30 - 2000 кв.м | 80 |

**Вспомогательные виды разрешённого использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешённого использования (код вида разрешённого использования)** | **Описание вида разрешённого использования** | **Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельная этажность зданий, строений, сооружений этаж** | **Предельные размеры земельных участков (мин.- макс.), кв.м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %** |
| Обслуживаниеавтотранспорта(4.9) | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 2 | 15 - 700 | 100 |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | не подлежат ограничению |

**Примечания, относящие ко всем видам разрешённого использования зоны ОД:**

1. Виды разрешённого использования земельного участка установлены в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков (утверждён приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков»).
2. Высота гаражей - не более 6,5 метров.
3. Вместимость гаражей не должна превышать 100 машино-мест.
4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков с низом конструкции на отметке не менее 3,5 м от уровня земли - 3 м.
5. Максимальные размеры земельных участков под размещение гостиниц (код вида разрешённого использования 4.7) при числе мест гостиницы от 25 до 100 - 55 кв.м. на 1 место.
6. Иные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
7. для объектов, включенных в вид разрешённого использования с кодом
8. максимальная мощность предприятия - 50 рабочих мест;
9. для объектов, включенных в вид разрешённого использования с кодом
10. максимальная торговая площадь - 1000 кв.м, специализация торговой деятельности - неспециализированное предприятие торговли с комбинированным ассортиментом товаров, тип предприятия - торговый дом (розничная и оптовая торговля);
11. для объектов, включенных в вид разрешённого использования с кодом

максимальное число операционных касс на каждый объект - 4;

1. для объектов, включенных в вид разрешённого использования с кодом
	1. максимальное число мест - 150, кулинария;
2. для объектов, включенных в вид разрешённого использования с кодом
	1. максимальное число мест - 100.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ОД, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:**

1. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).
2. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 СП 4.13130.2013, от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до общественных или производственных зданий - по п.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013.
3. В зданиях стоянок (парковок) открытого типа ширина корпуса не должна превышать 40 м.
4. Въезды и выезды со стоянок (парковок) автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все манёвры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.
5. Наименьшие расстояния до въездов и выездов стоянок (парковок) автомобилей:
* 20 м - от улиц местного значения;
* 30 м - от остановочных пунктов общественного пассажирского транспорта.
1. Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.
2. От отдельно стоящих супермаркетов, торговых комплексов, предприятий общественного питания (коды видов разрешённого использования 4.4, 4.6) следует предусматривать санитарно-защитную зону 50 м (V класс опасности объектов).
3. Иные ограничения следует принимать в соответствии со ст.43 настоящих Правил.

**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Наименование объектов** | **Параметры минимальных отступов, м** |
| **от границы земельного участка и (или) смежного земельного участка** | **от красных линий улиц** | **от красных линий проездов** |
| 1 | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами(поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, 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) | 1 | 5 | 3 |
| 2 | Объекты социального обслуживания, бытового обслуживания, амбулаторно-поликлиническое обслуживания, культурного обслуживания (развития), магазины, общественного питания, гостиничного обслуживания, развлечения | 3 | 5илив соответствии с существующей линиейзастройки (Расстояние от края проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.) | 3илив соответствии с существующей линиейзастройки (Расстояние от края проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.) |
| 3 | Объекты социального обслуживания, бытового обслуживания, амбулаторно-поликлиническое обслуживания, культурного обслуживания (развития), магазины, общественного питания, гостиничного обслуживания, развлечения в случаях примыкания к объектам капитального строительства смежного земельного участка при наличии глухих стен у обоих примыкающих зданий | не подлежат ограничению | 5илив соответствии с существующей линиейзастройки (Расстояние от края проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.) | 3илив соответствии с существующей линиейзастройки (Расстояние от края проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.) |
| 4 | Объекты связи и обеспечения внутреннего правопорядка | не подлежат ограничению |
| 5 | Объекты придорожного сервиса | 3 | не подлежат ограничению |
| 6 | Объекты обслуживания автотранспорта, земельные участки (территории) общего пользования | не подлежат ограничению |

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ:

П.1. ЗОНА КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ

Основные виды разрешённого использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование видаразрешённого использования(код вида разрешённогоиспользования) | Описание вида разрешённого использования | Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектовкапитального строительства |
| Предельнаяэтажностьзданий,строений,сооружений,этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.- макс.), кв. м | Максимальный процент застройкив границах земельного участка, % |
| Коммунальноеобслуживание(3.1) | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа 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) | не подлежат ограничению |
| Связь(6.8) | Размещение объектов связи, радиовещания,телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | не подлежат ограничению |
| Склады(6.9) | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие ихгазоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных | 1 | для продовольственныхтоваров: мин. площадь земельного участка – 300 кв. м; для непродовольственныхтоваров: 600 кв. м | 60 |

Условно разрешённые виды использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование видаразрешённогоиспользования(код вида разрешённогоиспользования) | Описание вида разрешённого использования | Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектовкапитального строительства |
| Предельнаяэтажностьзданий,строений,сооружений,этаж | Предельные размерыземельных участков(мин.- макс.), кв. м | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| Гостиничноеобслуживание(4.7) | Размещение гостиниц, а также иных зданий,используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них  | 4 | по п.4 примечаний настоящейстатьи Правил | 60 |

Вспомогательные виды разрешённого использования

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешённого использования(код вида разрешённогоиспользования) | Описание вида разрешённого использования | Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов |
|  | капитального строительства |
| Предельнаяэтажностьзданий,строений,сооружений,этаж | Предельные размеры земельных участков (мин.- макс.), кв. м | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, % |
| Бытовоеобслуживание(3.3) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 1 | 300 - 3000 | 75 |
| Деловое управление (4.1) | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, нетребующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 1 | макс. площадь земельного участка -1200 кв. м | 60 |
| Магазины(4.4) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажитоваров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 1 | макс. площадь земельного участка -1600 кв. м, из расчёта800 кв. м участка на 100 кв. м торговой площади | 40 |
| Общественное питание(4.6) | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 1 | 300 - 1300 | 60 |
| Обслуживаниеавтотранспорта(4.9) | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами,Стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 1 | 15 - 500 | 100 |
| Земельные участки(территории) общегопользования (12.0) | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных формблагоустройства | не подлежат ограничению |

Примечания, относящие ко всем видам разрешённого использования зоны П.1:

Виды разрешённого использования земельного участка установлены в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков (утверждён приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков»).

Высота гаражей - не более 3,5 метров.

Вместимость гаражей не должна превышать 40 машино-мест.

Максимальные размер земельных участков под размещение гостиниц (код вида разрешённого использования 4.7) при числе мест гостиницы:

 от 25 до 100 - 55 кв.м. на 1 место;

св. 100 до 500 - 30 кв.м. на 1 место;

св. 500 до 1000 - 20 кв.м. на 1 место;

св. 1000 до 2000 - 15 кв.м. на 1 место.

5. Иные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

для объектов, включенных в вид разрешённого использования с кодом 3.3 максимальная мощность предприятия - 30 рабочих мест;

для объектов, включенных в вид разрешённого использования с кодом 4.4 максимальная торговая площадь - 200 кв.м, специализация торговой деятельности - универсальное предприятие торговли, тип предприятия - универсам (розничная торговля);

для объектов, включенных в вид разрешённого использования с кодом 4.6 максимальное число мест - 50.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне П.1, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 СП 4.13130.2013, от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до общественных или производственных зданий - по п.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013.

Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН

2.2.1/2.1.1.1200-03.

Не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, объекты пищевых отраслей промышленности в санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности.

Не допускается размещать склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов в санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности.

Класс опасности для объектов капитального строительства, размещённых и размещаемых в территориальной зоне, определяется в соответствии

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, если иное не установлено проектом санитарно-защитной зоны объекта.

Иные ограничения следует принимать в соответствии со ст.24 настоящих Правил.

**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Наименование объектов** | **Параметры минимальных отступов, м** |
| **от границы земельного участка и (или) смежного земельного участка** | **от красных линий улиц** | **от красных линий проездов** |
| 1 | Объекты связанные с хранением и переработкой сельскохозяйственной продукции, тяжелой промышленности, пищевой промышленности, строительной промышленности, складские, железнодорожного транспорта | 3 | 5илив соответствии с существующей линией застройки (Расстояние от края проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.) | 3илив соответствии с существующей линией застройки (Расстояние от края проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.) |
| 2 | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами(поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, 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) | 1 | 5илив соответствии с существующей линией застройки (Расстояние от края проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.) | 3илив соответствии с существующей линией застройки (Расстояние от края проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.) |
| 3 | Объекты бытового обслуживания, обеспечения научной деятельности, общественного питания, гостиничного обслуживания, обслуживания автотранспорта, магазины | 3 | 5илив соответствии с существующей линией застройки (Расстояние от края проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.) | 3илив соответствии с существующей линией застройки (Расстояние от края проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.) |
| 4 | Объекты бытового обслуживания, обеспечения научной деятельности, общественного питания, гостиничного обслуживания, обслуживания автотранспорта, магазины в случаях примыкания к объектам капитального строительства смежного земельного участка при наличии глухих стен у обоих примыкающих зданий | не подлежат ограничению | 5илив соответствии с существующей линией застройки (Расстояние от края проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.) | 3илив соответствии с существующей линией застройки (Расстояние от края проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.)  |
| 5 | Объекты автомобильного транспорта | не подлежат ограничению | не подлежат ограничению | не подлежат ограничению |
| 6 | Водные объекты | не подлежат ограничению | не подлежат ограничению | не подлежат ограничению |
| 7 | Объекты связи, земельные участки (территории) общего пользования | не подлежат ограничению | не подлежат ограничению | не подлежат ограничению |

|  |
| --- |
| **П.2. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ III-V КЛАССОВ ОПАСНОСТИ*****Основные виды разрешённого использования*** |
| **Наименование вида****разрешённого использования (код вида разрешённого****использования)** | **Описание вида разрешённого использования** |  | **Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов** |
|  |  |  | **капитального строительства** |
|  | **Предельная****этажность****зданий, строений,****сооружений****этаж** |  | **Предельные размеры земельных участков****(мин.- макс.), кв. м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %** |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
| Хранение и переработкасельскохозяйственнойпродукции (1.15) | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции |  | не подлежит ограничению |
|  |
|  |
|  |
|  |
| Коммунальноеобслуживание(3.1) | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей для обслуживания аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |  | не подлежит ограничению |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |
| Обеспечение научнойдеятельности(3.9) | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства дляполучения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | 2 |  мин. площадь земельного участка – 700 кв. м | 60 |
| Тяжелаяпромышленность(6.2) | Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической,машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия,для эксплуатации которых предусматривается установление охраны или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования | не подлежат ограничению | 75 |
|  |  |
| Пищеваяпромышленность(6.4) | 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 | не подлежат ограничению | 75 |
| Строительнаяпромышленность(6.6) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента,крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | не подлежат ограничению | 60 |
| Связь(6.8) | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру Спутниковой связи и телерадиовещания, заисключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видаразрешенного использования с кодом 3.1 | не подлежат ограничению | не подлежат ограничению |
| Склады(6.9) | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие ихгазоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожныхперевалочных | 1 | продовольственныхтоваров: мин. площадь земельного участка 300 кв. м; непродовольственныхтоваров: 600 кв. м | 60 |
|  |
| Железнодорожныйтранспорт(7.1) | Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных иподземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдениятребований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочныхстанций, вентиляционных шахт; размещениеназемных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров) | не подлежат ограничению |
| Автомобильныйтранспорт(7.2) | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | не подлежат ограничению |
| Водные объекты (11.0) | Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты | не подлежат ограничению |

***Условно разрешённые виды использования:*** *установление не требуется.*

***Вспомогательные виды разрешённого использования***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешённого использования (код вида разрешённого использования)** | **Описание вида разрешённого использования** | **Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельная****этажность****зданий,****строений,****сооружений,****этаж** | **Предельные размеры земельных участков (мин.- макс.), кв.м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %** |
| Бытовоеобслуживание(3.3) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 1 | 300 - 3000 | 75 |
| Деловое управление (4.1) | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 1 | макс. площадь земельного участка - 1200 кв.м | 60 |
| Магазины(4.4) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 1 | макс. площадь земельного участка - 1600 кв.м, из расчёта 800 кв.м участка на 100 кв.м торговой **площади** | 40 |
| Общественное питание (4.6) | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 1 | 300 - 1300 | 60 |
| Гостиничноеобслуживание(4.7) | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4 | по п.4примечаний настоящей статьи Правил | 60 |
| Обслуживаниеавтотранспорта(4.9) | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 1 | 15 - 500 | 100 |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | не подлежат ограничению |

**Примечания, относящие ко всем видам разрешённого использования зоны П.2:**

1. Виды разрешённого использования земельного участка установлены в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков (утверждён приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков»).
2. Высота гаражей - не более 3,5 метров.
3. Вместимость гаражей не должна превышать 40 машино-мест.
4. Максимальные размеры земельных участков под размещение гостиниц (код вида разрешённого использования 4.7) при числе мест гостиницы:
5. от 25 до 100 - 55 кв.м. на 1 место;
6. св. 100 до 500 - 30 кв.м. на 1 место;
7. св. 500 до 1000 - 20 кв.м. на 1 место;
8. св. 1000 до 2000 - 15 кв.м. на 1 место.
9. Иные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
10. для объектов, включенных в вид разрешённого использования с кодом
11. максимальная мощность предприятия - 30 рабочих мест;
12. для объектов, включенных в вид разрешённого использования с кодом
13. максимальная торговая площадь - 200 кв.м, специализация торговой деятельности - универсальное предприятие торговли, тип предприятия - универсам (розничная торговля);
14. для объектов, включенных в вид разрешённого использования с кодом 4.6 максимальное число мест - 50.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне П.2, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:**

1. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).
2. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 СП 4.13130.2013, от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до общественных или производственных зданий - по п.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013. 10 и менее гаражей - 10м., 11-50 – 15м., 51-100 – 25м., от 101-300 – 35м,
3. Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.
4. Не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, объекты пищевых отраслей промышленности в санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности.
5. Не допускается размещать склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов в санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности.
6. Класс опасности для объектов капитального строительства, размещённых и размещаемых в территориальной зоне, определяется в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, если иное не установлено проектом санитарно-защитной зоны объекта.
7. Иные ограничения следует принимать в соответствии со ст.24 настоящих Правил.

 **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Наименование объектов** | **Параметры минимальных отступов, м** |
| **от границы земельного участка и (или) смежного земельного участка** | **от красных линий улиц** | **от красных линий проездов** |
| 1 | Объекты связанные с хранением и переработкой сельскохозяйственной продукции, тяжелой промышленности, пищевой промышленности, строительной промышленности, складские, железнодорожного транспорта | не менее 3 |  5 илив соответствии ссуществующей линией застройки (Расстояние от края проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.) |  3 илив соответствии ссуществующей линией застройки (Расстояние от края проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.) |
| 2 | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами(поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, 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) | 1 |  5илив соответствии с существующей линией застройки (Расстояние от края проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.) |  3 илив соответствии с существующей линией застройки (Расстояние от края проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.) |
| 3 | Объекты бытового обслуживания, обеспечения научной деятельности, общественного питания, гостиничного обслуживания, обслуживания автотранспорта, магазины |  3 |  5илив соответствии с существующей линией застройки (Расстояние от края проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.) |  3 илив соответствии с существующей линией застройки (Расстояние от края проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.) |
| 4 | Объекты бытового обслуживания, обеспечения научной деятельности, общественного питания, гостиничного обслуживания, обслуживания автотранспорта, магазины в случаях примыкания к объектам капитального строительства смежного земельного участка при наличии глухих стен у обоих примыкающих зданий | Не подлежат ограничению |  5 илив соответствии ссуществующей линией застройки (Расстояние от края проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.) |  3 илив соответствии с существующей линией застройки (Расстояние от края проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.)  |
| 5 | Объекты автомобильного транспорта | не подлежат ограничению  |  не подлежат ограничению  |  не подлежат ограничению  |
| 6 | Водные объекты | не подлежат ограничению  | не подлежат ограничению  | не подлежат ограничению  |
| 7 | Объекты связи, земельные участки (территории) общего пользования | не подлежат ограничению  |  не подлежат ограничению | не подлежат ограничению  |

**РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ:**

**Р.1. ЗОНА ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА**

***Основные виды разрешенного использования:***

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида разрешённого использования (код вида разрешённого использования)** | **Описание вида разрешённого использования** |
| Культурное развитие (3.6) | 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 |
| Спорт(5.1) | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей |
| Природно-познавательный туризм (5.2 | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| Охрана природныхтерриторий(9.1) | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства |

**Условно разрешенные виды разрешенного использования** - установление не требуется.

**Вспомогательные виды разрешенного использования** – установление не требуется.

**Примечания, относящие ко всем видам разрешённого использования зоны Р.1:**

1. Виды разрешённого использования земельного участка установлены в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков (утверждён приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков»).
2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р.1 не подлежат ограничению.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Р.1, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:**

1. Иные ограничения следует принимать в соответствии со ст.24 настоящих Правил.

 **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Наименование объектов** | **Параметры минимальных отступов, м** |
| **от границы земельного участка и (или) смежного земельного участка** | **от красных линий улиц** | **от красных линий проездов** |
| 1 | Объекты рекреации (отдыха), земельные участки (территории) общего пользования | не подлежат ограничению | не подлежат ограничению  | не подлежат ограничению  |
| Примечание:1. Расстояние между жилым домом (строением) и границей смежного участка измеряется от цоколя жилого дома (строения) и ли о т стены жилого дома (строения) при отсутствии цоколя, если элементы жилого дома (строения) - эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 0,5 м от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 0,5 м, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).2. По согласованию с администрацией сельского поселения навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке, непосредственно примыкая к красной линии со стороны улицы или проезда.3. Расстояние от края проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин. |

**Р.2. ЗОНА ПАРКОВ, СКВЕРОВ**

***Основные виды разрешенного использования:***

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида разрешённого использования (код вида разрешённого использования)** | **Описание вида разрешённого использования** |
| Природно-познавательный туризм (5.2) | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| Охрана природныхтерриторий(9.1) | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства |

**Условно разрешенные виды разрешенного использования** - установление не требуется.

**Вспомогательные виды разрешенного использования** – установление не требуется.

**Примечания, относящие ко всем видам разрешённого использования зоны Р.2:**

1. Виды разрешённого использования земельного участка установлены в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков (утверждён приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков»).
2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р.2 не подлежат ограничению.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Р.2, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:**

1. Иные ограничения следует принимать в соответствии со ст.24 настоящих Правил.

 **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Наименование объектов** | **Параметры минимальных отступов, м** |
| **от границы земельного участка и (или) смежного земельного участка** | **от красных линий улиц** | **от красных линий проездов** |
| 1 | Объекты рекреации (отдыха), земельные участки (территории) общего пользования | не подлежат ограничению  | не подлежат ограничению  | не подлежат ограничению  |
| Примечание:1. Расстояние между жилым домом (строением) и границей смежного участка измеряется от цоколя жилого дома (строения) и ли о т стены жилого дома (строения) при отсутствии цоколя, если элементы жилого дома (строения) - эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 0,5 м от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 0,5 м, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).2. По согласованию с администрацией района навес или гараж для автомобиля может размещаться на участке, непосредственно примыкая к красной линии со стороны улицы или проезда.3. Расстояние от края проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин. |

**Р.3. ЗОНА ЗЕЛЕНЫХ НАСАЖДЕНИЙ**

***Основные виды разрешенного использования:***

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование вида разрешённого использования (код вида разрешённого использования)** | **Описание вида разрешённого использования** |
| Культурное развитие (3.6) | 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 |
| Спорт(5.1) | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей |
| Природно-познавательный туризм (5.2 | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий |
| Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| Охрана природныхтерриторий(9.1) | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными |
| Земельные участки (территории) общего пользования (**12**.**0**) | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства |

**Условно разрешенные виды разрешенного использования** - установление не требуется.

**Вспомогательные виды разрешенного использования** – установление не требуется.

**Примечания, относящие ко всем видам разрешённого использования зоны Р.3:**

1. Виды разрешённого использования земельного участка установлены в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков (утверждён приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков»).

2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р.3 не подлежат ограничению.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Р.3, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:**

1. Иные ограничения следует принимать в соответствии со ст.24 настоящих Правил.

 **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Наименование объектов** | **Параметры минимальных отступов, м** |
| **от границы земельного участка и (или) смежного земельного участка** | **от красных линий улиц** | **от красных линий проездов** |
| 1 | Объекты рекреации (отдыха), земельные участки (территории) общего пользования | не подлежат ограничению | не подлежат ограничению | не подлежат ограничению |

**Р.4. ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОТДЫХА И СПОРТА**

***Основные виды разрешенного использования:***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Коммунальноеобслуживание(3.1) | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | не подлежат ограничению |
| Общественноепитание(4.6) | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 1 | 300 - 1300 | 60 |
| Обслуживаниеавтотранспорта(4.9) | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами,стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 1 | 15 - 500 | 100 |
| Спорт(5.1) | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища),в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей | 1 | 700 - 1500 | 80 |

***Условно разрешенные виды использования***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида****разрешённого****использования (код вида разрешённого****использования)** | **Описание вида разрешённого использования** | **Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов****капитального строительства** |
| **Предельная****этажность****зданий,****строений,****сооружений,****этаж** | **Предельные размеры****земельных участков****(мин.- макс.), кв.м** | **Максимальный процент застройки****в границах земельного участка, %** |
| Объекты гаражногоназначения(2.7.1) | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 1 | 15 - 60 | 100 |

***Вспомогательные виды разрешённого использования***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешённого использования (код вида разрешённого использования)** | **Описание вида разрешённого использования** | **Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельная****этажность****зданий,****строений,****сооружений,****этаж** | **Предельные размеры земельных участков (мин.- макс.), кв.м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %** |
| Деловое управление (4.1) | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 1 | макс. площадь земельного участка - 1200 кв.м | 60 |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | не подлежат ограничению |

**Примечания, относящие ко всем видам разрешённого использования зоны Р.4:**

1. Виды разрешённого использования земельного участка установлены в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков (утверждён приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков»).
2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р.4 не подлежат ограничению.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Р.4, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:**

1. Иные ограничения следует принимать в соответствии со ст.24 настоящих Правил.

**ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:**

**СХ. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

***Основные виды разрешённого использования***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешённого использования (код вида разрешённого использования)** | **Описание вида разрешённого использования** | **Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельная****этажность****зданий,****строений,****сооружений,****этаж** | **Предельные размеры земельных участков (мин.- макс.), кв.м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %** |
| Сельскохозяйственное использование(1.0) | Ведение сельского хозяйства.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции | не подлежат ограничению |
| Коммунальноеобслуживание(3.1) | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | не подлежат ограничению |
| Железнодорожныйтранспорт(7.1) | Размещение железнодорожных путей; размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта; размещение погрузочно­разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами; размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт;размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров) | не подлежат ограничению |
| Автомобильныйтранспорт(7.2) | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | не подлежат ограничению |
| Связь(6.8) | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешённого использования с кодом 3.1 | не подлежат ограничению |

***Условно разрешённые виды использования***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешённого использования (код вида разрешённого использования)** | **Описание вида разрешённого использования** | **Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельная****этажность****зданий,****строений,****сооружений,****этаж** | **Предельные размеры земельных участков (мин.- макс.), кв.м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %** |
| Деловое управление (4.1) | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 1 | макс. площадь земельного участка - 600 кв.м | 60 |

***Вспомогательные виды разрешённого использования:*** *установление не требуется.*

**Примечания, относящие ко всем видам разрешённого использования зоны СХ:**

1. Виды разрешённого использования земельного участка установлены в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков (утверждён приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков»).

2. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев бесплатного предоставления земельных участков многодетным гражданам определяются в соответствии с действующим законодательством Карачаево–Черкесской Республики. В соответствии с Законом Карачаево-Черкесской Республики от 09.12.2003 № 61-РЗ (ред. от 07.07.2014) «Особенности регулирования земельных отношений в Карачаево-Черкесской Республике»

а) для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства:

- из земель сельскохозяйственного назначения: минимальный – 0,5 га, максимальный – до 1 га;

- из земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий для строительства зданий, строений и сооружений, необходимых для осуществления деятельности фермерского хозяйства, минимальный и максимальный размеры земельных участков определяются согласно установленным нормам отвода земельных участков для конкретных видов деятельности;

б) для ведения садоводства: минимальный – 0,05 га, максимальный – 0,15 га;

в) для ведения огородничества: минимальный – 0,05 га, максимальный - 0, 5 га;

г) для ведения животноводства: минимальный - 0,3 га, максимальный - 1,0 га;

д) для ведения дачного строительства: минимальный - 0,06 га, максимальный - 0,15 га.

Процедуры и критерии предоставления в собственность многодетным гражданам земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решений, устанавливается Правительством Карачаево-Черкесской Республики или органами местного самоуправления, в соответствии с их компетенцией. В соответствии с Законом Карачаево-Черкесской Республики от 18.05.2012 № 28-РЗ (ред. от 07.07.2014) «О бесплатном предоставлении земельных участков гражданам, имеющим трех и более детей, в Карачаево-Черкесской Республике

1. Установить предельные размеры земельных участков из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, предоставляемых гражданам, имеющим трех и более детей, в собственность бесплатно:

минимальные:

а) для ведения личного подсобного хозяйства - 0,15 га;

б) для индивидуального жилищного строительства - 0,06 га;

в) для ведения садоводства - 0,1 га;

г) для дачного строительства - 0,06 га;

д) для ведения огородничества - 0,1 га;

максимальные:

а) для ведения личного подсобного хозяйства - 0,3 га;

б) для индивидуального жилищного строительства - 0,15 га;

в) для ведения садоводства - 0,25 га;

г) для дачного строительства - 0,2 га;

д) для ведения огородничества - 0,25 га.

Фактический размер земельного участка, предоставляемого в собственность многодетным гражданам, определяется исходя из документов территориального планирования соответствующего муниципального образования и в соответствии с нормами земельного и градостроительного законодательства Российской Федерации.

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне СХ, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:**

1. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).
2. Земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства на полевых участках (код вида разрешённого использования 1.16) используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нём зданий, строений или сооружений.
3. Иные ограничения следует принимать в соответствии со ст.24 настоящих Правил.

 **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Наименование объектов** | **Параметры минимальных отступов, м** |
| **от границы земельного участка и (или) смежного земельного участка** | **от красных линий улиц** | **от красных линий проездов** |
| 1 | Объекты сельскохозяйственного использования | для объектов капитального строительства –не менее 3;для прочих - 0 | не подлежат ограничению | не подлежат ограничению |
| 2 | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами (поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, 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) | 1 |  5 или в соответствии ссуществующей линиейзастройки (Расстояние от края проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.) |  3 или  в соответствии с существующей линиейзастройки (Расстояние от края проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.) |
| 3 | Объекты делового управления, складские, железнодорожного и автомобильного транспорта |  3 | не подлежат ограничению  | не подлежат ограничению  |
| 4 | Объекты связи | не подлежат ограничению  | не подлежат ограничению  | не подлежат ограничению  |

**ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:**

**БО. ЗОНА ПОЛИГОНА ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ**

Зона полигона бытовых отходов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которые осуществляется специализированная деятельность по устройству, содержанию и эксплуатации твердых бытовых отходов.

***Основные виды разрешённого использования***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешённого использования (код вида разрешённого использования)** | **Описание вида разрешённого использования** | **Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельная****этажность****зданий,****строений,****сооружений,****этаж** | **Предельные размеры земельных участков (мин.- макс.), кв.м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %** |
| Специальная деятельность (12.2) | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки | максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектовкапитального строительства не должна превышать 20 метров от планировочной отметкиземли; | 0,02-0,05 | основное сооружение полигона (участок складирования ТБО) - 85-95%;хозяйственная зона - 5-15%;минимальный процент озеленения- 10% |
|  |  |  |  |  |

**Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков** - установление не требуется.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешённого использования (код вида разрешённого использования)** | **Описание вида разрешённого использования** | **Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельная****этажность****зданий,****строений,****сооружений,****этаж** | **Предельные размеры земельных участков (мин.- макс.), кв.м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %** |
| Коммунальное обслуживание (3.1) |  Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |  Не подлежат ограничению |
| Земельные участки (территории) общего пользования (3.1) |  Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства |  Не подлежат ограничению |

**Параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| показатель | предельные параметры | примечание |
| Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка  |  0,02-0,05 га |  |
| Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий сооружений | 0 |  |
| Расстояние от красной лини | Не подлежат ограничению |  |
|  Предельная высота  |  20 м |  |
| Максимальный процент застройки:  |  |  |
| основное сооружение полигона (участок складирования ТБО)  | 85-95 % |  |
| хозяйственная зона | 5-15% |  |
|  |  |  |
| Минимальный процент озеленения | 10% |  |

**Примечания, относящие ко всем видам разрешённого использования зоны БО:**

1. Уда­ление от жилой застройки не менее чем на 500 м (санитарно-защитная зона), от автомобильной дороги не более 500 м;
2. Грунтами для основания полигона должны служить глины и тяжелые суглинки, грунтовые воды на глубине более 2 м. выходы грунтовых вод в виде ключей должны отсутствовать;
3. По периметру полигона ТБО проектируется легкое ограждение высотой не более 2,0 м или осушительная траншея глубиной более-2,0 м.

**КЛ. ЗОНА КЛАДБИЩ**

***Основные виды разрешённого использования***

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешённого использования (код вида разрешённого использования)** | **Описание вида разрешённого использования** | **Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельная****этажность****зданий,****строений,****сооружений,****этаж** | **Предельные размеры земельных участков (мин.- макс.), кв.м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %** |
| Коммунальноеобслуживание(3.1) | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | не подлежат ограничению |
| Религиозное использование (3.7) | 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) | не подлежат ограничению | не подлежат ограничению | не подлежат ограничению |
| Обслуживаниеавтотранспорта(4.9) |  Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, не указанных в коде 2.7.1 | 1 | 15 - 500 | 60 |
| Ритуальная деятельность (12.1) | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений | не подлежат ограничению  | по п.2 примечаний настоящей статьи Правил | не подлежат ограничению  |

**Условно разрешенные виды разрешенного использования** - установление не требуется.

**Вспомогательные виды разрешенного использования** – установление не требуется.

**Примечания, относящие ко всем видам разрешённого использования зоны КЛ:**

1. Размер земельного участка для кладбища определяется с учетом количества жителей конкретного городского округа, поселения, но не может превышать 40 га. При этом также учитывается перспективный рост численности населения, коэффициент смертности, наличие действующих объектов похоронного обслуживания, принятая схема и способы захоронения, вероисповедания, норм земельного участка на одно захоронение.

2. Вновь создаваемые места традиционного и смешанного захоронения необходимо размещать на расстоянии от границ селитебной территории при отводимой площади земельного участка:

от 20 до 40 га – не менее 500 м;

от 10 до 20 га – не менее 300 м;

до 10 га – не менее 100 м;

для кладбища с погребением после кремации, мемориальных комплексов, колумбарии, сельские кладбища – не менее 50 м.

Размещение кладбищ на площади более 40 га запрещается.

3. Нормы парковки:

10 машино–мест на 1 гектар территории участка кладбищ;

20 машино–мест на 1гектар территории участка крематория.

4. Минимальные отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов, от границ земельного участка – 5м.

**КО. ЗОНА КАНАЛИЗАЦИОННЫХ ОЧИСТНЫХ СООРУЖЕНИЙ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование вида разрешённого использования (код вида разрешённого использования)** | **Описание вида разрешённого использования** | **Параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельная****этажность****зданий,****строений,****сооружений,****этаж** | **Предельные размеры земельных участков (мин.- макс.), кв.м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %** |
| Коммунальноеобслуживание(3.1) | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |  21   | не подлежат ограничению  |   60  озеленение-15  |

***Условно разрешённые виды использования земельного участка-*** *установление не требуется*

***Вспомогательные виды разрешённого использования-*** *установление не требуется*

**Примечания, относящие ко всем видам разрешённого использования зоны КО:**

1. Виды разрешённого использования земельного участка установлены в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков (утверждён приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков»).
2. Использование земельных участков осуществлять в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 №611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог», Приказом Министерства транспорта Российской Федерации от 06.08.2008 №126 «Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчёта охранных зон железных дорог».
3. Ширина улиц и дорог определяется расчётом в зависимости от интенсивности движения транспорта и пешеходов, состава размещаемых в пределах поперечного профиля элементов (проезжих частей, технических полос для прокладки подземных коммуникаций, тротуаров, зелёных насаждений и др.), с учётом санитарно-гигиенических требований и требований гражданской обороны.
4. В ширину пешеходной части тротуаров и дорожек не включаются площади, необходимые для размещения киосков, скамеек и т.п.
5. Иные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

**Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне КО, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:**

1. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).
2. Иные ограничения следует принимать в соответствии со ст.24 настоящих Правил.

 **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№****п/п** | **Наименование объектов** | **Параметры минимальных отступов, м** |
| **от границы земельного участка и (или) смежного земельного участка** | **от красных линий улиц** | **от красных линий проездов** |
| 1 | Объекты капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами(поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, 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) | 0 | 5 | 5 |

**Статья 23. Списки видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по зонам**

**В2. ЗОНА ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ**

В состав зоны режимных территорий включаются зоны для размещения военных объектов и объектов, находящихся в федеральной собственности и не подлежащих приватизации.

К зоне военных объектов относятся предприятия, учреждения, и организации федеральных органов исполнительной власти, выполняющих задачи по обороне и безопасности.

**Основные виды разрешённого использования:**

- специальное использование в соответствии с назначением режимных объектов.

**Условно разрешенные виды использования:**

- объекты коммунального хозяйства;

- объекты временного проживания граждан, необходимые для обслуживания основных видов использования;

- автостоянки и гаражи.

**Вспомогательные виды использования:**

- объекты инженерного обеспечения;

 - технологические объекты, обеспечивающие безопасность основных объектов и условно разрешённых видов использования;

* объекты коммунального хозяйства;
* объекты временного проживания граждан, необходимые для обслуживания основных видов использования;
* автостоянки и гаражи.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны В2.**

**- минимальная ширина земельного участка- 25м;**

**- минимальная площадь земельного участка – 25м;**

**- минимальный отступ от границ земельного участка (красной линии)-2м;**

**- максимальное количество этажей -6;**

**- максимальный процент застройки в границах земельного участка -50%.**

Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в документации по планировке территории и региональными и отраслевыми нормативами.

**СО. ЗОНА ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО ЗНАЧЕНИЯ**

В соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

**Статья 24. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации**

На территории Сторожевского сельского поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации:

1. прибрежная защитная полоса;
2. водоохранная зона;
3. санитарно-защитная зона;
4. санитарно-защитная зона кладбища;
5. охранная зона линий электропередачи;
6. зона санитарной охраны источников водоснабжения (1 пояс);
7. зона санитарной охраны источников водоснабжения (2 пояс);
8. санитарно-защитная полоса водовода;
9. охранная зона газораспределительных сетей;
10. санитарно-защитная зона скотомогильника.

**1. Прибрежная защитная полоса.**

В соответствии с частью 17 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерациив

границах прибрежной защитной полосы запрещаются:

1. использование сточных вод для удобрения почв;
2. размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
3. осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
4. движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие».
5. распашка земель;
6. размещение отвалов размываемых грунтов;
7. выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей,

ванн.

**2.Водоохранная зона.**

В соответствии с частью 15 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации **в**

границах водоохранных зон запрещаются:

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

**3. Санитарно-защитная зона.**

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, утвержденным Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03», от 25 сентября 2007 г. N 74 зарегистрированным в Минюсте Российской Федерации 25 января 2008 г. N 10995, в санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

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

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

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

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

**4.** **Санитарно-защитная зона кладбищ.**

В соответствии Санитарными правилами и нормами «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения. СанПиН 2.1.1279-03»в санитарно-защитной зоне кладбища запрещается:

- строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием объектов похоронного назначения, за исключением культовых и обрядовых объектов.

**5.** **Охранная зона линий электропередачи.**

В соответствии с Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными Постановлением Правительства РФ № 160 от 24 февраля 2009 года,в охранных зонах линий электропередачи напряжением свыше 1000 вольт, запрещается:

* складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;
* размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
* использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
* бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
* осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

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

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

* горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
* посадка и вырубка деревьев и кустарников;
* 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);
* 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;
* 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);
* 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);
* полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- 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).

**6.** **Зона санитарной охраны источников водоснабжения (1 пояс).**

В соответствии с "СанПиН 2.1.4.1110-02. 2.1.4. Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Санитарные правила и нормы",утвержденным Главным государственным санитарным врачом РФ 26.02.2002, в первом поясе зон санитарной охраны устанавливаются следующие ограничения.

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

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

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

**7.** **Зона санитарной охраны источников водоснабжения (2 пояс).**

В соответствии с "СанПиН 2.1.4.1110-02. 2.1.4. Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Санитарные правила и нормы"**,** утвержденным Главным государственным санитарным врачом РФ 26.02.2002, во втором поясе зон санитарной охраны устанавливаются следующие ограничения.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

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

Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и реконструкции.

**8. Сантарно-защитная полоса водоводов.**

В соответствии с "СанПиН 2.1.4.1110-02. 2.1.4. Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Санитарные правила и нормы",утвержденным Главным государственным санитарным врачом РФ 26.02.2002, пределах санитарно - защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

**9. Охранная зона газораспределительных сетей.**

Ограничения использования территории устанавливаются Правилами охраны газораспределительных сетей, утвержденными Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 N 878:

Любые работы в охранных зонах газораспределительных сетей производятся при строгом выполнении требований по сохранности вскрываемых сетей и других инженерных коммуникаций, а также по осуществлению безопасного проезда специального автотранспорта и прохода пешеходов.

На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается:

а) строить объекты жилищно - гражданского и производственного назначения;

б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с
расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих
газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;

в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные
и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;

г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно
- измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;

д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других
химически активных веществ;

е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала
эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания
и устранению повреждений газораспределительных сетей;

ж) разводить огонь и размещать источники огня;

з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и
мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;

и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и
дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение
средств связи, освещения и систем телемеханики;

к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не указанные выше, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.

Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не указанная выше и, при которой производится нарушение поверхности земельного участка, и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.

**10. Санитарно-защитная зона скотомогильника**

В соответствии с ветеринарно-санитарными правилами сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов, утвержденными Главным государственным ветеринарным инспектором от 4.12.95г. №13-7-2/469:

Размещение скотомогильников (биотермических ям) в водоохранной, лесопарковой и заповедной зонах категорически запрещается.

Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильника до:

-жилых, общественных зданий, животноводческих ферм (комплексов) - 1000м.

-скотопрогонов и пастбищ - 200м.

Автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории - 50-300м