



**Российская Федерация**  
**Новгородская область, Мошенской район**  
**Совет депутатов Ореховского сельского поселения**

## **Р Е Ш Е Н И Е**

от 13.12.2016 № 93  
д. Ореховно

**О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Ореховского сельского поселения**

В соответствии со статьей 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Уставом Ореховского сельского поселения

Совет депутатов Ореховского сельского поселения

**РЕШИЛ:**

1. Внести изменения в Правила землепользования и застройки Ореховского сельского поселения, утвержденные решением Совета депутатов Ореховского сельского поселения от 05.08.2013 № 259, с учетом дополнений, внесенных в ходе проведения публичных слушаний, изложив их в новой редакции.

2. Опубликовать решение в бюллетене "Официальный вестник Ореховского сельского поселения".

**Глава сельского поселения**

**С.Ю. Серебряков**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРЕХОВСКОГО  
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**Приняты решением Совета депутатов Ореховского сельского поселения от 05.08.2013 года № 259**

**(в ред. решения Совета депутатов сельского поселения от 23.06.2014 № 314)**

**(в ред. решения Совета депутатов сельского поселения от 13.12.2016 № 93)**

Утверждены  
решением Совета депутатов  
сельского поселения  
от 13.12.2016 № 93

## **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРЕХОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

Правила землепользования и застройки Ореховского сельского поселения (далее – 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, Новгородской области и Уставом Ореховского сельского поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

### **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

#### **ГЛАВА I. 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.

**Высотное сооружение универсального типа** - сооружение, высота которого намного превышает его размеры в поперечном сечении, представляющее собой башню или мачту и предназначенное для размещения различного по типу и назначению оборудования.

**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. Основания введения, цели и назначение Правил**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в Ореховском сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

2. Целями введения Правил землепользования и застройки являются:

- создание условий для устойчивого развития территории сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создание условий для планировки территории поселения;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- формированию земельных участков, посредством подготовки планировки территории из состава муниципальных земель;
- изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами, СанПиНами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
- иными нормативными правовыми актами поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность на территории поселения.

### **Статья 3. Состав Правил землепользования и застройки**

Настоящие Правила содержат три части:

- часть I - "Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений";
- часть II - "Карта градостроительного зонирования поселения";
- часть III - "Градостроительные регламенты".



Часть I Правил - "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 поселения органами местного самоуправления;
- изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- предоставление разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- 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 — "Карта градостроительного зонирования" — представляет собой графический материал, устанавливающий границы территориальных зон и границы зон с особыми условиями использования территории поселения.

Часть III Правил — "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 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

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

Администрация поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;
- помещения Правил в сети Интернет;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами, в полном комплекте входящими в их состав картографическими и иными документами, причастными к регулированию землепользования и застройки сельского поселения;

- предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

#### **Статья 5. 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 II. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ**

#### **Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

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

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

3. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными (при условии, что срок разрешения на строительство не истек).

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

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

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, применительно к соответствующим зонам.

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

5. Правовым актом Главы поселения может быть придан статус

несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

### **Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам**

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 6, а также ставшие не соответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те не соответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

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

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 4 статьи 6 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия - соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 4 статьи 6 настоящих Правил объекты недвижимости, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

### **ГЛАВА III. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

#### **Статья 8. Градостроительное зонирование территории и установление градостроительных регламентов**

1. На территории поселения вводится система регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

Градостроительное зонирование выполнено с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования 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 зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- 5) границам муниципальных образований;
- 6) естественным границам природных объектов;
- 7) 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 поселения устанавливаются следующие виды территориальных зон:

- жилые зоны;
- общественно-деловые зоны;
- производственные зоны;
- рекреационные зоны;
- 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:

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) 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 поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

- прибрежная защитная полоса;
- водоохранная зона;
- санитарно-защитная зона;
- санитарно-защитная зона кладбищ;
- охранная зона линий электропередачи;
- зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
- охранная зона водоводов;
- граница территории объектов культурного наследия;
- территории, подверженные паводкам.

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.

## **Статья 9. 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 сельского поселения и сформирована для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании правового акта Главы сельского поселения 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 IV. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

##### **Статья 10. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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 РФ.

##### **Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования



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

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 сельского поселения.

3. На основании указанных в пункте 2 настоящей статьи рекомендаций Глава сельского поселения 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 поселения (при наличии официального сайта) 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 12. 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 капитального строительства может являться документация по планировке территорий.

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

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

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 сельского поселения.

5. На основании указанных в пункте 4 настоящей статьи рекомендаций Глава поселения 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.

6. 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 V. ПОРЯДОК ВЫДАЧИ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО, РАЗРЕШЕНИЯ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ**

### **Статья 13. Порядок выдачи разрешения на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории или проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. В границах сельского поселения разрешение на строительство выдается уполномоченным органом.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти региона применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в

муниципальной собственности, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

- которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации, региона, для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает 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);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Изложение соответствующего правового акта Правительства Российской Федерации может включаться в приложение к настоящим Правилам.

4. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому

прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
  - пояснительная записка;
  - схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений, подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;
  - схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории, применительно к линейным объектам;
  - схемы, отображающие архитектурные решения;
  - сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
  - проект организации строительства;
  - проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
- 4) положительное заключение государственной экспертизы применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 26 настоящих Правил);
- 6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

5. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

6. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 4 и 5

настоящей статьи документов.

7. Уполномоченный в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство орган в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

- проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

8. Уполномоченные в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство органы по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

9. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

10. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

11. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

12. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 1) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

- 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

- 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

- 5) иных случаях, если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

13. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

14. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный

проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на срок - десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

15. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

#### **Статья 14. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. После завершения строительства и подписания акта приемки, застройщик или уполномоченное им лицо направляет в орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

2. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта проект планировки территории или проект межевания территории;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и

застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

3. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 2 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

4. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- отсутствие документов, указанных в части 2 настоящей статьи;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство,

один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

5. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

6. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

7. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

## **ГЛАВА VI. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ И УТВЕРЖДЕНИИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

### **Статья 15. Порядок подготовки документации по планировке территории**

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

2. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются органами местного самоуправления.

3. Органы местного самоуправления поселения обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана поселения правил землепользования и застройки.

4. В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории,



подготовка документации по планировке территории в границах таких земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

5. Решение о подготовке документации по планировке принимается Главой сельского поселения по инициативе указанного органа, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в пункте 4 настоящей статьи.

6. Указанное решение подлежит опубликованию в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Администрации муниципального образования (при наличии официального сайта) 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.

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

8. Администрация сельского поселения 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.

9. По результатам проверки Администрация сельского поселения принимает решение о направлении документации по планировке территории Главе сельского поселения или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

10. В случае поступления документации по планировке территории после ее доработки, Глава Администрации сельского поселения принимает решение о назначении публичных слушаний по указанным проектам.

11. Администрация муниципального образования направляет Главе сельского поселения подготовленную документацию по планировке территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

12. Глава сельского поселения 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.

13. В случае поступления документации по планировке территории после ее доработки, Глава поселения принимает решение об утверждении указанной документации.

14. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Администрации сельского поселения (при наличии официального сайта) в сети "Интернет".

15. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой поселения, 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 VII. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 16. Общие положения по вопросам организации и проведения публичных слушаний**

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

2. Публичные слушания проводятся в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральным законодательством, законодательством Новгородской области и Уставом муниципального образования, другими нормативными правовыми актами.

### **Статья 17. 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 18. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

1. Публичные слушания по вопросам о внесении изменений в Правила землепользования и застройки проводятся Комиссией по решению Главы сельского поселения.

2. 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 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 19. 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 10 (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 муниципального образования 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 1 (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 сельского поселения.

7. На основании указанных рекомендаций Глава поселения 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 сельского поселения (при наличии официального сайта) 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 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 сельского поселения, производится только после обязательного рассмотрения их на публичных слушаниях.

2. Глава Администрации сельского поселения 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 поселения с учетом положений настоящей статьи.

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

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

6. 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.

7. Глава сельского поселения 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.

8. В случае поступления документации по планировке территории после ее доработки, Глава поселения принимает решение об утверждении указанной документации.

9. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию и размещается на официальном сайте Администрации поселения (при наличии официального сайта) в сети "Интернет".

## **ГЛАВА VIII. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ 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 сельского поселения.

Основаниями для рассмотрения Главой сельского поселения 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 субъекта Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

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

4) 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 сельского поселения.

Глава сельского поселения 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 (ПРИЛОЖЕНИЕ)**

## ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Статья 22. Виды территориальных зон:

#### Жилые зоны:

Ж.1. ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Ж.2. ЗОНА ПЛАНИРУЕМОЙ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ  
ЗАСТРОЙКИ

#### Общественно-деловые зоны:

ОД. ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ

ПОД. ЗОНА ПЛАНИРУЕМОЙ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ  
ЗАСТРОЙКИ

#### Рекреационные зоны:

Р.1. ЗОНА ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА

Р.2. ЗОНА ПАРКОВ

П.Р.3. ЗОНА ПЛАНИРУЕМЫХ ПАРКОВ

#### Производственные зоны:

П.1. КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА

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

#### Зоны сельскохозяйственного использования:

СХ. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

#### Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:

ИТ. ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

#### Зоны специального назначения:

КЛ. ЗОНА КЛАДБИЩ



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

### **Жилые зоны:**

#### **Ж.1. ЗОНА ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

Зона индивидуальной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при небольшой плотности использования территории и размещения объектов индивидуального жилищного строительства, многоквартирных домов не выше 3 этажей и многоквартирных жилых домов блокированной застройки.

#### **Основные виды разрешенного использования:**

1. индивидуальное жилищное строительство;
2. ведение личного подсобного хозяйства;
3. для строительства и эксплуатации многоквартирных жилых домов не выше 3 этажей;
4. для строительства и эксплуатации спортивных сооружений;
5. для строительства и эксплуатации детских садов, иных объектов дошкольного воспитания;
6. для строительства и эксплуатации образовательных учреждений;
7. для строительства и эксплуатации пошивочных ателье, ремонтных мастерских бытовой техники, парикмахерских и иные подобных объектов обслуживания,
8. для строительства и эксплуатации почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций,
9. для строительства и эксплуатации аптек;
10. для строительства и эксплуатации стационарных магазинов;
11. для строительства и эксплуатации кафе, закусочных, столовых (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в отдельности в здании,
12. для строительства и эксплуатации отделений, участковых пунктов полиции;
13. для строительства и эксплуатации строений для содержания мелких животных (собак, птицы, кроликов и т.д.),
14. для строительства и эксплуатации библиотек, архивов, информационных центров,
15. для строительства и эксплуатации музеев, выставочных залов,
16. для строительства и эксплуатации объектов здравоохранения,
17. для строительства и эксплуатации сетей инженерно-технического обеспечения, сетей электроснабжения, автомобильных дорог;
18. для строительства и эксплуатации индивидуальных гаражей;
19. для строительства и эксплуатации антенн сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
20. для строительства и эксплуатации площадок для сбора мусора;
21. для строительства и эксплуатации противопожарных водоемов, резервуаров;

22. индивидуальные жилые дома;
23. жилые дома блокированной застройки;
24. многоквартирные жилые дома до 3 этажей;
25. сети инженерно - технического обеспечения, сети электроснабжения, автомобильные дороги;
26. спортивные сооружения;
27. детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
28. образовательные учреждения;
29. пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания,
30. почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции,
31. аптеки;
32. стационарные магазины;
33. кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в отдельностоящем здании,
34. отделения, участковые пункты полиции;
35. строения для содержания мелких животных (собак, птицы, кроликов и т.д.),
36. библиотеки, архивы, информационные центры,
37. музеи, выставочные залы,
38. объекты здравоохранения,
39. индивидуальные гаражи;
40. антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
41. площадки для сбора мусора;
42. противопожарные водоемы, резервуары;
43. высотные сооружения универсального типа;
44. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и площадки для сбора мусора т.д.).

45. садоводство;

46. огородничество;

**Условно разрешенные виды использования:**

1. открытые спортивно-физкультурные сооружения;
2. общественные бани;
3. отделения банков, осуществляющих прием коммунальных платежей у населения;
4. рынки;
5. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
6. культовые сооружения.
7. общеобразовательные и специализированные школы;
8. административно-управленческие здания;
9. амбулаторно-поликлинические учреждения;
10. аптеки;
11. продовольственные магазины;

12. непродовольственные магазины;
13. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
14. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты);
15. сооружения связи, радиовещания и телевидения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. теплицы, парники на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства, жилого дома блокированной застройки;
2. колодцы для забора воды индивидуального пользования на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки;
3. индивидуальные бани, сауны на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства;
4. игровые площадки;
5. места парковки легковых автомобилей на земельном участке основного объекта;
6. элементы благоустройства.
7. встроенные или отдельностоящие гаражи, открытые стоянки без технического обслуживания на 1-2 легковые машины на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства, жилого дома блокированной застройки, многоквартирного дома;
8. отделение связи на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
9. отделение банков, осуществляющих прием коммунальных платежей на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
10. аптека на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
11. предприятия бытового обслуживания на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к жилому дому (пошивочные ателье, мастерские по ремонту бытовых машин и приборов нормируемой площадью до 100 м<sup>2</sup>, мастерские по ремонту обуви нормируемой площадью до 100 м<sup>2</sup>, парикмахерские, мастерские по ремонту часов нормируемой площадью до 100 м<sup>2</sup>);
12. продовольственные магазины на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к жилому дому (кроме магазинов суммарной торговой площадью более 1000 м<sup>2</sup> и специализированных рыбных и овощных магазинов);
13. непродовольственные магазины на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к жилому дому (кроме специализированных магазинов, строительных, москательных-химических и других товаров, эксплуатация которых может привести к загрязнению террито-

рии и воздуха жилой застройки, магазинов с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов);

14. предприятия общественного питания на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты с числом мест не более 30);

15. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому;

16. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельного участка (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

### **Предельные размеры земельных участков в зоне Ж.1**

1. Для объектов индивидуального жилищного строительства:

- минимальный размер земельного участка – 400 кв.м.;
- максимальный размер земельного участка – 2000 кв.м.

2. Для ведения личного подсобного хозяйства:

- минимальный размер земельного участка – 600 кв.м;
- максимальный размер земельного участка – 5000 кв.м.

3. Для крестьянского (фермерского) хозяйства:

- минимальный размер земельного участка – 5000 кв.м;
- максимальный размер земельного участка – 25000 кв.м.

4. Предельные размеры земельных участков для малоэтажных жилых домов принимаются в расчете на 1000 чел.:

- для застройки малоэтажными жилыми домами (1-3 этажа) - 10 га;
- для застройки объектами индивидуального жилищного строительства с земельным участком (от 600 до 1200 кв.м.) - 50 га;
- для застройки объектами индивидуального жилищного строительства с земельным участком (от 400 до 600 кв.м.) - 25 га;
- для застройки объектами индивидуального жилищного строительства с земельным участком (от 1200 кв. м и более) – 70 га;
- зоны застройки малоэтажными блокированными жилыми домами (1-2-3 этажа) – 8 га.

5. Для ведения огородничества:

- минимальный размер земельного участка – 400 кв.м.;
- максимальный размер земельного участка – 3000 кв.м.

6. Для ведения садоводства:

- минимальный размер земельного участка - 600 кв.м;
- максимальный размер земельного участка – 3000 кв.м.

7. Для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории.

## **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж.1**

1. Коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка составляет:

- максимальный процент застройки земельного участка объектами жилищного строительства и хозяйственными постройками - 45%;
- максимальный процент застройки земельного участка образовательными учреждениями - 25%;
- максимальный процент застройки земельного участка гаражами - 80%;
- максимальный процент застройки земельного участка иными объектами капитального строительства данной зоны составляет 60%.

2. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее: 3 м - до стены жилого дома; 1 м - до хозяйственных построек; 4 м - до построек для содержания скота и птицы.

3. Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м, допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

4. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

5. Минимальное расстояние до красных линий от построек на земельном участке:

- до красных линий улиц от объекта индивидуального жилищного строительства и жилого дома блокированной застройки - 5 м;
- до красных линий улиц от хозяйственных построек - 5м;
- до красных линий проездов от объекта индивидуального жилищного строительства и жилого дома блокированной застройки - 3 м;
- до красных линий проездов от хозяйственных построек - 5м.

6. Земельные участки объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 2,0 метров до наиболее высокой части ограждения. Установка сплошных заборов по смежной границе должна производиться по согласованию с соседями.

7. Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 3 этажей.

8. Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без техниче-

ского обслуживания на 1 - 2 легковые машины, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать от уровня земли до верха плоской кровли не более 3,2 метров, до конька скатной кровли не более 4,5 метров. Максимальная общая площадь вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 60 м<sup>2</sup>.

10. Максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 2/3 высоты объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенного на одном с ним земельном участке. Максимальная площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства (за исключением гаражей), отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 75% от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном земельном участке.

11. Для организации обслуживания на территориях малоэтажной застройки допускается размещение учреждений и предприятий обслуживания с использованием индивидуальной формы деятельности - детских учреждений, магазинов, кафе, физкультурно-оздоровительных и досуговых комплексов, парикмахерских, фотоателье и т. п., встроенных или пристроенных к жилым зданиям, с размещением преимущественно в первом и цокольном (кроме детских учреждений) этажах и устройством изолированных от жилых частей здания входов. При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м<sup>2</sup>.

Объекты со встроенными и пристроенными мастерскими по ремонту и прокату автомобилей, ремонту бытовой техники, а также помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны.

Размещение встроенных предприятий, оказывающих вредное влияние на здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательных-химических и т. п.), в условиях малоэтажной застройки не допускается.

## **Ж.2. ЗОНА ПЛАНИРУЕМОЙ ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ**

Планируемая зона застройки индивидуальными и малоэтажными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при небольшой плотности использования территории и размещения объектов индивидуального жилищного строительства, многоквартирных домов не выше 3 этажей и многоквартирных жилых домов блокированной застройки.

### **Основные виды разрешенного использования:**

1. индивидуальное жилищное строительство;

2. ведение личного подсобного хозяйства;
3. для строительства и эксплуатации многоквартирных жилых домов не выше 3 этажей;
4. для строительства и эксплуатации спортивных сооружений;
5. для строительства и эксплуатации детских садов, иных объектов дошкольного воспитания;
6. для строительства и эксплуатации образовательных учреждений;
7. для строительства и эксплуатации пошивочных ателье, ремонтных мастерских бытовой техники, парикмахерских и иные подобных объектов обслуживания;
8. для строительства и эксплуатации почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций;
9. для строительства и эксплуатации аптек;
10. для строительства и эксплуатации стационарных магазинов;
11. для строительства и эксплуатации кафе, закусочных, столовых (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в отдельном здании;
12. для строительства и эксплуатации отделений, участковых пунктов полиции;
13. для строительства и эксплуатации строений для содержания мелких животных (собак, птицы, кроликов и т.д.);
14. для строительства и эксплуатации библиотек, архивов, информационных центров;
15. для строительства и эксплуатации музеев, выставочных залов;
16. для строительства и эксплуатации объектов здравоохранения;
17. для строительства и эксплуатации сетей инженерно-технического обеспечения, сетей электроснабжения, автомобильных дорог;
18. для строительства и эксплуатации индивидуальных гаражей;
19. для строительства и эксплуатации антенн сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
20. для строительства и эксплуатации площадок для сбора мусора;
21. для строительства и эксплуатации противопожарных водоемов, резервуаров;
22. индивидуальные жилые дома;
23. жилые дома блокированной застройки;
24. многоквартирные жилые дома до 3 этажей;
25. сети инженерно - технического обеспечения, сети электроснабжения, автомобильные дороги;
26. спортивные сооружения;
27. детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
28. образовательные учреждения;
29. пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания;
30. почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
31. аптеки;

32. стационарные магазины;
33. кафе, закусочные, столовые (без или с ограниченным ассортиментом алкогольных напитков) в отдельностоящем здании,
34. отделения, участковые пункты полиции;
35. строения для содержания мелких животных (собак, птицы, кроликов и т.д.),
36. библиотеки, архивы, информационные центры,
37. музеи, выставочные залы,
38. объекты здравоохранения,
39. индивидуальные гаражи;
40. антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
41. площадки для сбора мусора;
42. противопожарные водоемы, резервуары;
43. высотные сооружения универсального типа;
47. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и площадки для сбора мусора т.д.).

48. садоводство;

49. огородничество;

**Условно разрешенные виды использования:**

16. открытые спортивно-физкультурные сооружения;
17. общественные бани;
18. отделения банков, осуществляющих прием коммунальных платежей у населения;
19. рынки;
20. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
21. культовые сооружения.
22. общеобразовательные и специализированные школы;
23. административно-управленческие здания;
24. амбулаторно-поликлинические учреждения;
25. аптеки;
26. продовольственные магазины;
27. непродовольственные магазины;
28. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
29. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты);
30. сооружения связи, радиовещания и телевидения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

17. теплицы, парники на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства, жилого дома блокированной застройки;



18. колодцы для забора воды индивидуального пользования на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки;
19. индивидуальные бани, сауны на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства;
20. игровые площадки;
21. места парковки легковых автомобилей на земельном участке основного объекта;
22. элементы благоустройства.
23. встроенные или отдельностоящие гаражи, открытые стоянки без технического обслуживания на 1-2 легковые машины на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства, жилого дома блокированной застройки, многоквартирного дома;
24. отделение связи на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
25. отделение банков, осуществляющих прием коммунальных платежей на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
26. аптека на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
27. предприятия бытового обслуживания на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к жилому дому (пошивочные ателье, мастерские по ремонту бытовых машин и приборов нормируемой площадью до 100 м<sup>2</sup>, мастерские по ремонту обуви нормируемой площадью до 100 м<sup>2</sup>, парикмахерские, мастерские по ремонту часов нормируемой площадью до 100 м<sup>2</sup>);
28. продовольственные магазины на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к жилому дому (кроме магазинов суммарной торговой площадью более 1000 м<sup>2</sup> и специализированных рыбных и овощных магазинов);
29. непродовольственные магазины на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к жилому дому (кроме специализированных магазинов, строительных, москательных-химических и других товаров, эксплуатация которых может привести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки, магазинов с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов);
30. предприятия общественного питания на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты с числом мест не более 30);
31. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому;

32. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельного участка (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

### **Предельные размеры земельных участков в зоне Ж.2**

3. Для объектов индивидуального жилищного строительства:
  - минимальный размер земельного участка – 400 кв.м.;
  - максимальный размер земельного участка – 2000 кв.м.
4. Для ведения личного подсобного хозяйства:
  - минимальный размер земельного участка – 600 кв.м.;
  - максимальный размер земельного участка – 5000 кв.м.
3. Для крестьянского (фермерского) хозяйства:
  - минимальный размер земельного участка – 5000 кв.м.;
  - максимальный размер земельного участка – 25000 кв.м.
4. Предельные размеры земельных участков для малоэтажных жилых домов принимаются в расчете на 1000 чел.:
  - для застройки малоэтажными жилыми домами (1-3 этажа) - 10 га;
  - для застройки объектами индивидуального жилищного строительства с земельным участком (от 600 до 1200 кв.м.) - 50 га;
  - для застройки объектами индивидуального жилищного строительства с земельным участком (от 400 до 600 кв.м.) - 25 га;
  - для застройки объектами индивидуального жилищного строительства с земельным участком (от 1200 кв. м и более) – 70 га;
  - зоны застройки малоэтажными блокированными жилыми домами (1-2-3 этажа) – 8 га.
4. Для ведения огородничества:
  - минимальный размер земельного участка – 400 кв.м.;
  - максимальный размер земельного участка – 3000 кв.м.
5. Для ведения садоводства:
  - минимальный размер земельного участка - 600 кв.м.;
  - максимальный размер земельного участка – 3000 кв.м.
6. Для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории.

### **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж.2**

1. Коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка составляет:
  - максимальный процент застройки земельного участка объектами жилищного строительства и хозяйственными постройками - 45%;
  - максимальный процент застройки земельного участка образовательными учреждениями - 25%;
  - максимальный процент застройки земельного участка гаражами - 80%;
  - максимальный процент застройки земельного участка иными объектами капитального строительства данной зоны составляет 60%.

2. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее: 3 м - до стены жилого дома; 1 м - до хозяйственных построек; 4 м - до построек для содержания скота и птицы.

3. Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м, допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

4. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 50 м.

5. Минимальное расстояние до красных линий от построек на земельном участке:

- до красных линий улиц от объекта индивидуального жилищного строительства и жилого дома блокированной застройки - 5 м;
- до красных линий улиц от хозяйственных построек - 5 м;
- до красных линий проездов от объекта индивидуального жилищного строительства и жилого дома блокированной застройки - 3 м;
- до красных линий проездов от хозяйственных построек - 5 м.

6. Земельные участки объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 2,0 метров до наиболее высокой части ограждения. Установка сплошных заборов по смежной границе должна производиться по согласованию с соседями.

7. Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 3 этажей.

8. Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1 - 2 легковые машины, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать от уровня земли до верха плоской кровли не более 3,2 метров, до конька скатной кровли не более 4,5 метров. Максимальная общая площадь вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 60 м<sup>2</sup>.

10. Максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 2/3 высоты объекта капитального строительства, отнесенного к ос-

новному виду разрешенного использования и размещенного на одном с ним земельном участке. Максимальная площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства (за исключением гаражей), отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 75% от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном земельном участке.

11. Для организации обслуживания на территориях малоэтажной застройки допускается размещение учреждений и предприятий обслуживания с использованием индивидуальной формы деятельности - детских учреждений, магазинов, кафе, физкультурно-оздоровительных и досуговых комплексов, парикмахерских, фотоателье и т. п., встроенных или пристроенных к жилым зданиям, с размещением преимущественно в первом и цокольном (кроме детских учреждений) этажах и устройством изолированных от жилых частей здания входов. При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м<sup>2</sup>.

Объекты со встроенными и пристроенными мастерскими по ремонту и прокату автомобилей, ремонту бытовой техники, а также помещениями ритуальных услуг следует размещать на границе жилой зоны.

Размещение встроенных предприятий, оказывающих вредное влияние на здоровье населения (рентгеноустановок, магазинов стройматериалов, москательно-химических и т. п.), в условиях малоэтажной застройки не допускается.

#### **Общественно-деловые зоны:**

#### **ОД. ЗОНА ОБЩЕСТВЕННОДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ**

Зона общественно-деловой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с целью размещения административных, коммерческих, физкультурно-оздоровительных, культурных и иных учреждений.

#### **Основные виды разрешенного использования:**

1. для строительства и эксплуатации зданий, строений и сооружений общественно-делового назначения;
2. для строительства и эксплуатации сетей инженерно-технического обеспечения, сетей электроснабжения, автомобильных дорог;
3. для строительства и эксплуатации многоквартирных и индивидуальных жилых домов до 5 этажей;
4. административные здания, офисы;
5. общественные организации;
6. банки, отделения банков, страховые компании;
7. адвокатские конторы, юридические консультации, нотариальные конторы и др.;
8. отделения и пункты полиции;
9. отделения связи, почтовые отделения;
10. гостиницы, мотели, гостевые дома, центры обслуживания туристов, туристические агентства;

11. музеи, выставочные залы, художественные салоны;
12. зрелищно-спортивные комплексы многоцелевого назначения, клубы (дома культуры), центры досуговых занятий многоцелевого и специализированного назначения;
13. залы аттракционов, бильярдные, танцзалы, дискотеки, компьютерные центры, интернет-кафе;
14. кинотеатры, библиотеки;
15. спортивные клубы, спортивные залы и площадки;
16. магазины, торговые комплексы, открытые и закрытые мини-рынки, киоски и временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, выставки товаров;
17. предприятия общественного питания (столовые, кафе, бары, рестораны);
18. рекламные агентства, фирмы по предоставлению услуг сотовой связи, фотосалоны, агентства по предоставлению сервисных услуг;
19. дома быта, приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и косметические салоны и другие объекты обслуживания;
20. жилищно-коммунальные организации – управляющие компании, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
21. аптеки, больницы и поликлиники, травмопункты, центры медицинской консультации и психологической реабилитации населения;
22. среднеэтажная смешанная жилая застройка до 5 этажей, в т.ч. с размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения;
23. антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
24. площадки для сбора мусора;
25. объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
26. высотные сооружения универсального типа;
27. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.);

**Условно разрешенные виды использования:**

1. объекты жилищного строительства;
2. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
3. общественные туалеты;
4. гаражи;
5. автозаправочные станции, объекты автосервиса;
6. сооружения связи, радиовещания и телевидения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. офисы, конторы на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
2. отделения связи на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
3. отделения банка на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
4. нотариальные конторы, юридические консультации на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
5. мастерские по изготовлению поделок по индивидуальным заказам (изделия народных промыслов) на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
6. библиотеки, архивы на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
7. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
8. продовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
9. непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
10. встроенный, пристроенный или подземный гараж на земельном участке административного или жилого здания;
11. элементы благоустройства;
12. места парковки легковых автомобилей;
13. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельного участка (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

**Предельные размеры земельных участков в зоне ОД** устанавливаются в соответствии с таблицей 1.

Таблица 1

Учреждения, предприятия	Размеры земельных участков	Примечания
1	2	3
<b>Учреждения народного образования</b>		
Детские дошкольные учреждения	При вместимости яслей-садов, на 1 место: до 100 мест – 35 м <sup>2</sup> , св. 100 – 40 м <sup>2</sup> . Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 25 % – в условиях реконструкции; на 15 % – при размещении на рельефе с уклоном более 20 %.	Размер групповой площадки на 1 место следует принимать (не менее): для детей ясельного возраста – 7,2 м <sup>2</sup> ; для детей дошкольного возраста – 9,0 м <sup>2</sup> . Игровые площадки для детей дошкольного возраста допускается размещать за пределами участ-

		ка детских дошкольных учреждений общего типа.
Общеобразовательные школы	При вместимости общеобразовательной школы, учащихся*: св. 40 до 400 - 50 м <sup>2</sup> на 1 учащегося св. 400 до 500 - 60 м <sup>2</sup> св. 500 до 600 - 50 м <sup>2</sup> св. 600 до 800 - 40 м <sup>2</sup> св. 800 до 1100 - 33 м <sup>2</sup>	Размеры земельных участков школ могут быть: на 20 % – в условиях реконструкции; увеличены на 30%- в сельских населенных пунктах, если для организации учебно-опытной работы не предусмотрены специальные участки. Спортивная зона школы может быть объединена с физкультурно-оздоровительным комплексом населения ближайших кварталов.
Учреждения внешкольного образования	В соответствии с техническими регламентами	В населенных пунктах с числом жителей от 3 тыс. до 10 тыс. человек детские школы искусств, школы эстетического образования размещаются в расчете одной школы на населенный пункт
Межшкольное учебно-производственное предприятие	Размеры земельных участков межшкольных учебно-производственных предприятий рекомендуется принимать не менее 2 га, при устройстве автополигона не менее 3 га	Межшкольные учреждения размещаются на жилой территории с учетом транспортной доступности не более 30 мин.
<b>Учреждения здравоохранения, социального обеспечения</b>		
Стационары всех типов со вспомогательными зданиями и сооружениями	На одно койко-место при вместимости учреждений: до 50 коек - 300 м <sup>2</sup> 50 – 100 коек- 300–200 м <sup>2</sup> 100 – 200коек- 200–140 м <sup>2</sup> 200 – 400 коек - 140–100 м <sup>2</sup> 400 - 800 коек- 100–80 м <sup>2</sup> 800 - 1000 коек- 80–60 м <sup>2</sup> св. 1000 - 60 м <sup>2</sup>	Территория больницы должна отделяться от окружающей застройки защитной зеленой полосой шириной не менее 10 м. Площадь зеленых насаждений и газонов должна составлять не менее 60% общей площади участка. На одну койку для детей следует принимать норму всего стационара с коэф-

		<p>фициентом 1,5.</p> <p>При размещении двух и более стационаров на одном земельном участке общую его площадь следует принимать по норме суммарной вместимости стационаров.</p> <p>В условиях реконструкции земельные участки больниц допускается уменьшать на 25 %. Площадь земельного участка родильных домов следует принимать по нормативам стационаров с коэффициентом 0,7. Размеры участков больниц, размещаемых в пригородной зоне, следует увеличивать по заданию на проектирование.</p>
Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара	отдельностоящие: 0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,3 га	Не допускается непосредственное соседство поликлиник с детскими дошкольными учреждениями.
Станции скорой медицинской помощи	0,05 га на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га	В пределах зоны 15-ти минутной доступности на спец. автомашине
Выдвижные пункты скорой медицинской помощи	0,05 га на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га	В пределах зоны 30-ти минутной доступности на спец. автомобиле
Фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты	0,2 га	
Аптеки	для групп: I–II - 0,3 га или встроенные III–V - 0,25 га VI–VIII - 0,2 га	Могут быть встроенными в жилые и общественные здания
<b>Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания</b>		



Магазины, в том числе:	Торговые центры сельских поселений с числом жителей, тыс. чел.: до 1 - 0,1–0,2 га на объект св. 1 до 3 - 0,2–0,4 га	В случае автономного обеспечения предприятий инженерными системами и коммуникациями, а также размещения на их территории подсобных зданий и сооружений площадь участка может быть увеличена до 50%.
Продовольственные		
Непродовольственные		
Рыночные комплексы	От 7 до 14 м <sup>2</sup> на 1 м <sup>2</sup> торговой площади рыночного комплекса в зависимости от вместимости: 14 м <sup>2</sup> – при торговой площади до 600 м <sup>2</sup> 7 м <sup>2</sup> – св. 3000 м <sup>2</sup>	Минимальная площадь торгового места составляет 6 м <sup>2</sup> . Соотношение площади для круглогодичной и сезонной торговли устанавливается заданием на проектирование.
Магазины кулинарии	Преимущественно встроено-пристроенные	
Предприятия общественного питания	На 100 мест, при числе мест: до 50 м <sup>2</sup> – 0,2 - 0,25 га на объект; св.50 до 150 – 0,2-0,15 га; св.150 – 0,1 га.	Потребность в предприятиях питания на производственных предприятиях, организациях и учебных заведениях рассчитывается по ведомственным нормам на 1 тыс. работающих (учащихся) в максимальную смену. Заготовочные предприятия общественного питания рассчитываются по норме — 300 кг в сутки на 1 тыс. чел.
<b>Предприятия коммунально-бытового обслуживания</b>		
Предприятия бытового обслуживания населения	На 10 рабочих мест для предприятий мощностью, рабочих мест: 10–50 мест - 0,1–0,2 га 50–150 мест - 0,05–0,08 га св. 150 мест - 0,03–0,04 га	
Производственные предприятия централизованного	0,52–1,2 га на объект	

выполнения заказов		
Прачечные	0,1–0,2 га на объект	
Химчистки самообслуживания	0,1–0,2 га на объект	
Фабрики-химчистки	0,5–1,0 га на объект	
Бани	0,2–0,4 га на объект	
<b>Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи</b>		
Отделения и филиалы банков	0,05 га на объект при 3 операционных кассах 0,4 га на объект при 20 операционных кассах	
Отделения связи	Для населённого пункта численностью: (0,5–2 тыс. чел.) - 0,3–0,35 га (2–6 тыс. чел.) - 0,4–0,45 га	
Организации и учреждения управления	Поселковых и сельских органов власти, м <sup>2</sup> на 1 сотрудника: 60-40 при этажности 2-3	Большая площадь принимается для объектов меньшей этажности.
<b>Учреждения жилищно-коммунального хозяйства</b>		
Гостиницы	При числе мест гостиницы, м <sup>2</sup> на 1 место: от 25 до 100–55 м <sup>2</sup> св. 100 до 500–30 м <sup>2</sup>	
Жилищно-эксплуатационные организации	0,3 га на объект	
Пункт приема вторичного сырья	0,01 га на объект	
Пожарные депо	0,5-2 га на объект	
Кладбища традиционного захоронения и крематории	0,24 га на 1 тыс. чел., но не более 40 га.	

Примечание: Для объектов не указанных в таблице, размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.

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

1. Коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка составляет:

- максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства данной зоны составляет 80%;

- максимальный процент застройки земельного участка образовательными учреждениями - 25%.

2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – до 5-ти этажей.

3. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

4. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м.

### **ПОД. ЗОНА ПЛАНИРУЕМОЙ ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ**

Зона планируемой общественно-деловой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с целью размещения административных, коммерческих, физкультурно-оздоровительных, культурных и иных учреждений.

#### **Основные виды разрешенного использования:**

1. для строительства и эксплуатации зданий, строений и сооружений общественно-делового назначения;

2. для строительства и эксплуатации сетей инженерно-технического обеспечения, сетей электроснабжения, автомобильных дорог;

3. для строительства и эксплуатации многоквартирных и индивидуальных жилых домов до 5 этажей;

4. административные здания, офисы;

5. общественные организации;

6. банки, отделения банков, страховые компании;

7. адвокатские конторы, юридические консультации, нотариальные конторы и др.;

8. отделения и пункты полиции;

9. отделения связи, почтовые отделения;

10. гостиницы, мотели, гостевые дома, центры обслуживания туристов, туристические агентства;

11. музеи, выставочные залы, художественные салоны;

12. зрелищно-спортивные комплексы многоцелевого назначения, клубы (дома культуры), центры досуговых занятий многоцелевого и специализированного назначения;

13. залы аттракционов, бильярдные, танцзалы, дискотеки, компьютерные центры, интернет-кафе;

14. кинотеатры, библиотеки;

15. спортивные клубы, спортивные залы и площадки;

16. магазины, торговые комплексы, открытые и закрытые мини-рынки,

киоски и временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, выставки товаров;

17. предприятия общественного питания (столовые, кафе, бары, рестораны);

18. рекламные агентства, фирмы по предоставлению услуг сотовой связи, фотосалоны, агентства по предоставлению сервисных услуг;

19. дома быта, приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и

ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и косметические салоны и другие объекты обслуживания;

20. жилищно-коммунальные организации – управляющие компании, жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

21. аптеки, больницы и поликлиники, травмпункты, центры медицинской консультации и психологической реабилитации населения;

22. среднеэтажная смешанная жилая застройка до 5 этажей, в т.ч. с размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения;

23. антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

24. площадки для сбора мусора;

25. объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

26. высотные сооружения универсального типа;

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

**Условно разрешенные виды использования:**

1. объекты жилищного строительства;

2. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

3. общественные туалеты;

4. гаражи;

5. автозаправочные станции, объекты автосервиса;

6. сооружения связи, радиовещания и телевидения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. офисы, конторы на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;

2. отделения связи на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;

3. отделения банка на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;

4. нотариальные конторы, юридические консультации на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;

5. мастерские по изготовлению поделок по индивидуальным заказам (изделия народных промыслов) на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
6. библиотеки, архивы на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
7. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
8. продовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
9. непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
10. встроенный, пристроенный или подземный гараж на земельном участке административного или жилого здания;
11. элементы благоустройства;
12. места парковки легковых автомобилей;
13. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельного участка (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

**Предельные размеры земельных участков в зоне ПОД** устанавливаются в соответствии с таблицей 2

Таблица 2

Учреждения, предприятия	Размеры земельных участков	Примечания
1	2	3
<b>Учреждения народного образования</b>		
Детские дошкольные учреждения	При вместимости яслей-садов, на 1 место: до 100 мест – 35 м <sup>2</sup> , св. 100 – 40 м <sup>2</sup> . Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 25 % – в условиях реконструкции; на 15 % – при размещении на рельефе с уклоном более 20 %.	Размер групповой площадки на 1 место следует принимать (не менее): для детей ясельного возраста – 7,2 м <sup>2</sup> ; для детей дошкольного возраста – 9,0 м <sup>2</sup> . Игровые площадки для детей дошкольного возраста допускается размещать за пределами участка детских дошкольных учреждений общего типа.
Общеобразовательные школы	При вместимости общеобразовательной школы, учащихся*: св. 40 до 400 - 50 м <sup>2</sup> на 1 учащегося св. 400 до 500 - 60 м <sup>2</sup>	Размеры земельных участков школ могут быть: на 20 % – в условиях реконструкции; увеличены на 30%- в сельских насе-

	<p>св. 500 до 600 - 50 м<sup>2</sup>  св. 600 до 800 - 40 м<sup>2</sup>  св. 800 до 1100 - 33 м<sup>2</sup></p>	<p>ленных пунктах, если для организации учебно-опытной работы не предусмотрены специальные участки. Спортивная зона школы может быть объединена с физкультурно-оздоровительным комплексом населения ближайших кварталов.</p>
Учреждения внешкольного образования	В соответствии с техническими регламентами	В населенных пунктах с числом жителей от 3 тыс. до 10 тыс. человек детские школы искусств, школы эстетического образования размещаются в расчете одной школы на населенный пункт
Межшкольный учебно-производственное предприятие	Размеры земельных участков межшкольных учебно-производственных предприятий рекомендуется принимать не менее 2 га, при устройстве автополигона не менее 3 га	Межшкольные учреждения размещаются на жилой территории с учетом транспортной доступности не более 30 мин.
<b>Учреждения здравоохранения, социального обеспечения</b>		
Стационары всех типов со вспомогательными зданиями и сооружениями	<p>На одно койко-место при вместимости учреждений:  до 50 коек – 300 м<sup>2</sup>;  50-100 коек – 300-200 м<sup>2</sup>;  100-200 коек – 200-140 м<sup>2</sup>;  200-400 коек – 140-100 м<sup>2</sup>;  400-800 коек – 100-80 м<sup>2</sup>;  800-1000 коек – 80-60 м<sup>2</sup>;  более 1000 коек – 60 м<sup>2</sup></p>	<p>Территория больницы должна отделяться от окружающей застройки защитной зеленой полосой шириной не менее 10 м. Площадь зеленых насаждений и газонов должна составлять не менее 60% общей площади участка.</p> <p>На одну койку для детей следует принимать норму всего стационара с коэффициентом 1,5.</p> <p>При размещении двух и более стационаров на одном земельном участке общую его площадь следует принимать по норме</p>

		суммарной вместимости стационаров. В условиях реконструкции земельные участки больниц допускается уменьшать на 25 %. Площадь земельного участка родильных домов следует принимать по нормативам стационаров с коэффициентом 0,7. Размеры участков больниц, размещаемых в пригородной зоне, следует увеличивать по заданию на проектирование.
Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара	отдельностоящие: 0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,3 га	Не допускается непосредственное соседство поликлиник с детскими дошкольными учреждениями.
Станции скорой медицинской помощи	0,05 га на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га	В пределах зоны 15-ти минутной доступности на спец. автомашине
Выдвижные пункты скорой медицинской помощи	0,05 га на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га	В пределах зоны 30-ти минутной доступности на спец. автомобиле
Фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты	0,2 га	
Аптеки	для групп: I–II - 0,3 га или встроенные III–V - 0,25 га VI–VIII - 0,2 га	Могут быть встроенными в жилые и общественные здания
<b>Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания</b>		
Магазины, в том числе:	Торговые центры сельских поселений с числом жителей, тыс.чел.:	В случае автономного обеспечения предприятий инженерными системами и коммуникациями, а также размещения на их территории подсобных зданий и сооружений
Продовольственные	до 1 - 0,1–0,2 га на объект св. 1 до 3 - 0,2–0,4 га	

Непродовольственные		площадь участка может быть увеличена до 50%.
Рыночные комплексы	От 7 до 14 м <sup>2</sup> на 1 м <sup>2</sup> торговой площади рыночного комплекса в зависимости от вместимости: 14 м <sup>2</sup> – при торговой площади до 600 м <sup>2</sup> 7 м <sup>2</sup> – св. 3000 м <sup>2</sup>	Минимальная площадь торгового места составляет 6 м <sup>2</sup> . Соотношение площади для круглогодичной и сезонной торговли устанавливается заданием на проектирование.
Магазины кулинарии	Преимущественно встроенно-пристроенные	
Предприятия общественного питания	На 100 мест, при числе мест: до 50 м <sup>2</sup> – 0,2 - 0,25 га на объект; св.50 до 150 – 0,2-0,15 га; св.150 – 0,1 га.	Потребность в предприятиях питания на производственных предприятиях, организациях и учебных заведениях рассчитывается по ведомственным нормам на 1 тыс. работающих (учащихся) в максимальную смену. Заготовочные предприятия общественного питания рассчитываются по норме — 300 кг в сутки на 1 тыс. чел.
<b>Предприятия коммунально-бытового обслуживания</b>		
Предприятия бытового обслуживания населения	На 10 рабочих мест для предприятий мощностью, рабочих мест: 10–50 мест - 0,1–0,2 га 50–150 мест - 0,05–0,08 га св. 150 мест - 0,03–0,04 га	
Производственные предприятия централизованного выполнения заказов	0,52–1,2 га на объект	
Прачечные	0,1–0,2 га на объект	
Химчистки самообслуживания	0,1–0,2 га на объект	
Фабрики-	0,5–1,0 га на объект	



химчистки		
Бани	0,2–0,4 га на объект	
<b>Организации и учреждения управления, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи</b>		
Отделения и филиалы банков	0,05 га на объект при 3 операционных кассах 0,4 га на объект при 20 операционных кассах	
Отделения связи	Для населённого пункта численностью: (0,5–2 тыс. чел.) - 0,3–0,35 га (2–6 тыс. чел.) - 0,4–0,45 га	
Организации и учреждения управления	Поселковых и сельских органов власти, м <sup>2</sup> на 1 сотрудника: 60-40 при этажности 2-3	Большая площадь принимается для объектов меньшей этажности.
<b>Учреждения жилищно-коммунального хозяйства</b>		
Гостиницы	При числе мест гостиницы, м <sup>2</sup> на 1 место: от 25 до 100–55 м <sup>2</sup> св. 100 до 500–30 м <sup>2</sup>	
Жилищно-эксплуатационные организации	0,3 га на объект	
Пункт приема вторичного сырья	0,01 га на объект	
Пожарные депо	0,5-2 га на объект	

Примечание: Для объектов не указанных в таблице, размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.

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

1. Коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка составляет:

- максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства данной зоны составляет 80%;
- максимальный процент застройки земельного участка образовательными учреждениями - 25%.

2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – до 5-ти этажей.

3. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

4. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м.

**Рекреационные зоны:**

**Р.1. ЗОНА ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА**

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

**Основные виды разрешенного использования:**

1. объекты спорта;
2. лесопарки, лугопарки
3. природно-познавательный туризм

**Условно разрешенные виды использования:**

1. детские оздоровительные учреждения;
2. лагеря и базы отдыха;
3. тренировочные базы, спортивные школы;
4. интернаты, приюты для детей и подростков;
5. интернаты для престарелых;
6. крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
7. открытые спортивно-физкультурные сооружения;
8. прокат игрового и спортивного инвентаря;
9. аттракционы;
10. места для кемпингов;
11. торговые павильоны и киоски;
12. некапитальные строения предприятий общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
13. культовые сооружения;
14. общественные туалеты;
15. автозаправочные станции, объекты автосервиса;
16. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. элементы дизайна, скульптурные композиции;
2. элементы благоустройства;
3. места парковки для легковых автомобилей на земельном участке основного объекта;
4. отдельно стоящие туалеты на земельном участке основного объекта;
5. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельного участка (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

### Предельные размеры земельных участков в зоне Р.1.

1. Суммарная площадь озелененных территорий общего пользования – парков, лесопарков, садов, скверов, бульваров и др. должна быть не менее 10 м<sup>2</sup>/чел.

2. Размеры территорий зон отдыха следует принимать из расчета 500-1000 м<sup>2</sup> на одного посетителя, в том числе интенсивно используемая ее часть для активных видов отдыха должна составлять не менее 100 м<sup>2</sup> на одного посетителя. Площадь участка отдельной зоны массового кратковременного отдыха следует принимать не менее 50 га.

3. Предельные размеры земельных участков санаторно-курортных и оздоровительных учреждений, объектов отдыха и туризма устанавливаются в соответствии с таблицей 3.

Таблица 3

Учреждения, предприятия	Размеры земельных участков	Примечания
1	2	3
Психоневрологические интернаты, место на 1 тыс. чел. (с 18 лет)	При вместимости интернатов, мест: до 200 125 м <sup>2</sup> на 1 место св. 200 до 400 - 100 м <sup>2</sup> св. 400 до 600 - 80 м <sup>2</sup>	
Детские дома-интернаты (от 4 до 17 лет)	150 м <sup>2</sup> на 1 место не считая площади хозяйственной зоны и площади застройки.	
Базы отдыха, санатории	140–160 м <sup>2</sup> на 1 место	
Туристские базы	65-80 м <sup>2</sup> на 1 место	
Туристские базы для семей с детьми	95-120 м <sup>2</sup> на 1 место	

Примечание: Для объектов не указанных в таблице, размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.

### Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р.1.

1. Коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка составляет:

- максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства данной зоны составляет 30%.

2. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

3. Расстояния от границ земельных участков вновь проектируемых санитарно-курортных и оздоровительных учреждений следует принимать не менее:

- до жилой и общественной застройки (не относящейся к обслуживанию зон отдыха), объектов коммунального хозяйства и складов (в условиях реконструкции не менее 100 м) – 500 м;

- до автомобильных дорог I, II, III категорий – 500 м;

- до автомобильных дорог IV категории – 200 м;

- до садово-дачной застройки – 300 м.

4. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – до 4-х этажей.

## **Р.2. ЗОНА ПАРКОВ**

Зона парков, скверов предназначена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях отдыха, спорта и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах.

### **Основные виды разрешенного использования:**

1. Общее пользование территории;

2. Спорт;

3. Историческая;

4. Культурное развитие.

### **Условно разрешенные виды использования:**

1. Общественное питание;

2. Развлечения.

### **Предельные размеры земельных участков в зоне Р.2.**

Суммарная площадь озелененных территорий общего пользования – парков, лесопарков, садов, скверов, бульваров и др. должна быть не менее 10 м<sup>2</sup>/чел.

Площадь территории парков, садов и скверов следует принимать не менее:

- парков - 10 га;

- садов - 3 га;

- скверов - 0,5 га.

Для условий реконструкции площадь указанных элементов допускается уменьшать.

В указанные размеры не входит площадь подъездов и разделительных полос зеленых насаждений.

Размеры территорий зон отдыха следует принимать из расчета 500-1000 м<sup>2</sup> на одного посетителя, в том числе интенсивно используемая ее часть для активных видов отдыха должна составлять не менее 100 м<sup>2</sup> на одного посетителя. Площадь участка отдельной зоны массового кратковременного отдыха следует принимать не менее 50 га.

Размеры территорий открытых физкультурно-спортивных сооружений следует принимать из расчета 1950 м<sup>2</sup> га на 1000 человек.

Для крытых физкультурно-спортивных объектов (спортзалы, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.п.), размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.

Для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории.

### **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р.2.**

1. Коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка составляет:

- в общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70 %;

- максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства данной зоны составляет 25%.

2. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

3. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м.

4. Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 12 метров, высота парковых сооружений – аттракционов – не ограничивается.

5. Расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива должно составлять не менее 30 метров.

6. Автостоянки для посетителей парков следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 метров от входа и проектировать из расчета не менее 10 машино-мест на 100 одновременных посетителей.

7. Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 4-х этажей, высота парковых сооружений - аттракционов – не ограничивается.

### **ПР.3. ЗОНА планируемых ПАРКОВ**

Зона парков, скверов предназначена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях отдыха, спорта и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах.

#### **Основные виды разрешенного использования:**

5. Общее пользование территории;
6. Спорт;
7. Историческая;
8. Культурное развитие.

#### **Условно разрешенные виды использования:**

3. Общественное питание;
4. Развлечения.

### **Предельные размеры земельных участков в зоне П.Р.3.**

Суммарная площадь озелененных территорий общего пользования – парков, лесопарков, садов, скверов, бульваров и др. должна быть не менее 10 м<sup>2</sup>/чел.

Площадь территории парков, садов и скверов следует принимать не менее:

- парков - 10 га;
- садов - 3 га;
- скверов - 0,5 га.

Для условий реконструкции площадь указанных элементов допускается уменьшать.

В указанные размеры не входит площадь подъездов и разделительных полос зеленых насаждений.

Размеры территорий зон отдыха следует принимать из расчета 500-1000 м<sup>2</sup> на одного посетителя, в том числе интенсивно используемая ее часть для активных видов отдыха должна составлять не менее 100 м<sup>2</sup> на одного посетителя. Площадь участка отдельной зоны массового кратковременного отдыха следует принимать не менее 50 га.

Размеры территорий открытых физкультурно-спортивных сооружений следует принимать из расчета 1950 м<sup>2</sup> га на 1000 человек.

Для крытых физкультурно-спортивных объектов (спортзалы, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.п.), размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.

Для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории.

### **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны П.Р.3.**

1. Коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка составляет:

- в общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70 %;
- максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства данной зоны составляет 25%.

2. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

3. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м.

4. Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 12 метров, высота парковых сооружений – аттракционов – не ограничивается.

5. Расстояние между границей территории жилой застройки и ближним краем паркового массива должно составлять не менее 30 метров.

6. Автостоянки для посетителей парков следует размещать за пределами его территории, но не далее 400 метров от входа и проектировать из расчета не менее 10 машино-мест на 100 одновременных посетителей.

7. Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 4-х этажей, высота парковых сооружений - аттракционов – не ограничивается.

### **Производственные зоны:**

#### **П.1. КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА**

Коммунально-складская зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий с целью размещения специализированных складов, товарных баз, предприятий коммунального и транспортного обслуживания населения.

#### **Основные виды разрешенного использования:**

1. общетоварные склады;
2. специализированные склады;
3. производственные базы жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
4. мастерские по изготовлению поделок по индивидуальным заказам (изделия народных промыслов);
5. открытые стоянки для хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
6. автобусные, парки до 300 машин;
7. парки грузового автомобильного транспорта до 300 машин;
8. таксопарки;
9. гаражи;
10. автозаправочные станции;
11. авторемонтные предприятия с количеством постов не более 10;
12. издательства и редакционные офисы с типографиями;
13. офисы, конторы организаций различных форм собственности;
14. научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий;
15. пункт наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;
16. питомники растений для озеленения территорий общего пользования, промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
17. кредитно-финансовые учреждения;
18. отделения связи;
19. отделения банков, осуществляющие прием коммунальных платежей;
20. магазины оптовой торговли;
21. рынки;

22. предприятия бытового обслуживания;
23. высотные сооружения универсального типа;
24. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

**Условно разрешенные виды использования:**

1. спортивно-оздоровительные сооружения;
2. продовольственные магазины;
3. непродовольственные магазины;
4. торговые павильоны и киоски;
5. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
6. культовые сооружения;
7. аптеки;
8. ветеринарные лечебницы;
9. предприятия и производства III-V класса опасности;
10. объекты оборонного назначения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. офисы, конторы на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;
2. отделения связи на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;
3. отделения банков, осуществляющие прием коммунальных платежей на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;
4. нотариальные конторы, юридические консультации на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;
5. научные, проектные и конструкторские организации на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;
6. мастерские по изготовлению поделок по индивидуальным заказам (изделия народных промыслов) на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;
7. библиотеки, архивы на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;
8. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;
9. продовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;
10. непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;
11. встроенный, пристроенный или подземный гараж на земельном участке основного объекта;
12. элементы благоустройства;
13. общественные туалеты;
14. места парковки легковых автомобилей;



15. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельного участка (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

Нормативный размер участка предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок коммунально-складских предприятий (в %) в соответствии с рекомендуемыми предельными параметрами разрешенного строительства для зоны П.1.

### **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны П.1.**

1. Коэффициент застройки земельного участка (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) объектами капитального строительства данной зоны приведен в таблице 4.

Таблица 4

Отрасль производства, предприятия (производства)	Коэффициент застройки, %
1	2
коммунальные объекты (производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды; сбор, очистка и распределение воды; удаление сточных вод и отходов)	60
складские объекты	60
объекты транспорта	40
гаражные комплексы	70
объекты оптовой торговли	60
услуги по обслуживанию и ремонту транспортных средств	65
автобусные, парки	60
парки грузового автомобильного транспорта	50
таксопарки	55
станции технического обслуживания автомобилей	40
автозаправочные станции	16
ремонт техники	60
предприятия по поставкам продукции	40
предприятия по поставкам металлопродукции	35

#### Примечание:

1. Для объектов не указанных в таблице, размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.

2. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

3. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м.

4. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – до 5-ти этажей.

5. Максимальный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15% площади предприятия.

6. Земельный участок под строительство гаражей и стоянок легковых автомобилей принимается из расчета 30 м<sup>2</sup> на одно машино-место.

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

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется производственная деятельность.

### **Основные виды разрешенного использования:**

1. промышленные предприятия III - V классов опасности;
2. металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства III - V классов опасности;
3. производства строительной промышленности III - V классов опасности;
4. производства по обработке древесины III - V классов опасности;
5. текстильные производства и производства легкой промышленности III - V классов опасности;
6. производства по обработке животных продуктов III - V классов опасности;
7. офисы, конторы организаций различных форм собственности;
8. научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий;
9. питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
10. производственные базы жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
11. издательства и редакционные офисы с типографиями;
12. склады;
13. открытые стоянки для хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
14. автобусные, парки;
15. парки грузового автомобильного транспорта;
16. таксопарки;
17. гаражи;
18. высотные сооружения универсального типа;
19. автозаправочные станции, объекты автосервиса;
20. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

**Условно разрешенные виды использования:**

1. непродовольственные магазины;
2. продовольственные магазины;
3. торговые павильоны и киоски;
4. культовые сооружения;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. административные и бытовые помещения, офисы и конторы на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;
2. встроенно-пристроенный или подземный гараж на земельном участке основного объекта;
3. склады встроенно-пристроенные или отдельно стоящие на земельном участке основного объекта;
4. предприятия общественного питания, связанные с обслуживанием предприятия, на земельном участке производственного здания;
5. крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения, спортивные площадки для работников предприятий;
6. элементы благоустройства;
7. места парковки легковых автомобилей;
8. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельного участка (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок производственных предприятий (в %) в соответствии с рекомендуемыми предельными параметрами разрешенного строительства для зоны П.2.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны П.2.**

1. Коэффициент застройки земельного участка (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) объектами капитального строительства данной зоны приведен в таблице 5.

Таблица 5

Отрасль производства, предприятия (производства)	Коэффициент застройки, %
1	2
Химическая промышленность	28-50
Энергетика	21-38
Автопром	50-55
Целлюлозно-бумажные производства	35-40
Нефтепереработка	32-55
Газовая промышленность	25-45
Электротехнические производства	45-85
Радиотехнические производства	50-60

Химико-фармацевтические производства	32-40
Местная промышленность	52-74
Металлургия	25-50
Цветная металлургия	38-45
Машиностроение	50-52
Химическое машиностроение	50-55
Станкостроение	50-60
Приборостроение	30-55
Сельскохозяйственного машиностроения	52-56
Строительно-дорожное машиностроение	50-63
Производство оборудования	55-57
Производство строительных материалов	27-63
Лесная промышленность	20-53
Текстильные производства	45-60
Легкая промышленность	27-60
Пищевая промышленность	33-55
Молочная промышленность	36-45
Заготовки	40-42
Издательская деятельность	50
Услуги по обслуживанию и ремонту транспортных средств	27-65
Автобусные, парки	50-60
Парки грузового автомобильного транспорта	45-50
Таксопарки	52-58
Гаражи	50-70
Станции технического обслуживания автомобилей	20-40
Автозаправочные станции	13-16
Ремонт техники	35-60
Предприятия по поставкам продукции	40
Предприятия по поставкам металлопродукции	35
Водное хозяйство	50

Примечание:

1. Для объектов не указанных в таблице, размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.

2. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

3. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м.

4. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – до 5-ти этажей.

5. Площадь участков, предназначенных для озеленения, должна составлять не менее 3 м<sup>2</sup> на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Максимальный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15% площади предприятия.

## **Зоны сельскохозяйственного использования:**

### **С.Х. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Зона сельскохозяйственного использования выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для организации сельскохозяйственного производства, до изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом поселения и Правилами застройки.

#### **Основные виды разрешенного использования:**

1. Овощеводство;
2. Приусадебный участок личного подсобного хозяйства;
3. Скотоводство;
4. Садоводство;
5. Обеспечение сельскохозяйственного производства
6. Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
7. Коммунальное обслуживание.

#### **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. Коммунальное обслуживание.

#### **Предельные размеры земельных участков в зоне СХ.**

1. Для ведения садоводства:
  - минимальный размер земельного участка – 0,06 га;
  - максимальный размер земельного участка – 0,30 га.
2. Для ведения огородничества:
  - минимальный размер земельного участка – 0,04 га;
  - максимальный размер земельного участка – 0,30 га.
3. Для дачного строительства:
  - минимальный размер земельного участка – 0,10 га;
  - максимальный размер земельного участка – 0,30 га.
4. Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства:
  - минимальный размер земельного участка – 2,00 га, за исключением крестьянских (фермерских) хозяйств, основной деятельностью которых является садоводство, овощеводство защищенного грунта, цветоводство, виноградарство, семеноводство, птицеводство, пчеловодство, рыбоводство или другая деятельность в целях производства сельскохозяйственной продукции по технологии, допускающей использование земельных участков размерами менее 2 га;
    - максимальный размер земельного участка – 50,0 га.
5. Нормативный размер участка сельскохозяйственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок производственных предприятий (в %) в соответствии с рекомендуемыми предельными параметрами разрешенного строительства для зоны СХ.
6. Для объектов иного назначения – в соответствии с документацией по планировке территории.

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

1. Минимальный коэффициент застройки земельного участка (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) объектами капитального строительства данной зоны составляет:

Таблица 6

Предприятия (производства)	Коэффициент застройки, %
1	2
Крупного рогатого скота	38-55
Свиноводческие	35-50
Овцеводческие	45-60
Козоводческие	55-59
Коневодческие	39-42
Птицеводческие	25-33
Звероводческие и кролиководческие	22-45
Тепличные	42-60
Предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники	25-38
Предприятия по переработке или хранению сельскохозяйственной продукции	50
Предприятия комбикормовые	27
Предприятия по хранению семян и зерна	28
Предприятия по обработке продовольственного и фуражного зерна	30
<b>Крестьянские (фермерские) хозяйства</b>	
По производству молока	40
По доращиванию и откорму крупного рогатого скота	35
По откорму свиней (с законченным производственным циклом)	35
Овцеводческие мясо-шерстно-молочного направлений	40
Козоводческие молочного и пухового направлений	54
Птицеводческие яичного направления	27
Птицеводческие мясного направления	25

Примечание: Для объектов не указанных в таблице, размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.

2. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений сельскохозяйственных предприятий до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

3. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м.

4. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка сельскохозяйственных предприятий – до 5-ти этажей.

5. Площадь участков, предназначенных для озеленения, должна составлять не менее 15% площади сельскохозяйственных предприятий, а при плотности застройки более 50% – не менее 10%.

6. Коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка в районе садоводческих, дачных объединений составляет:

- максимальный процент застройки земельного участка данной зоны – 30%.

7. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков в районе садоводческих, дачных объединений должны быть:

- от жилого строения (или дома) – 3 м;
- от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;
- от других построек – 1 м;
- от зданий и сооружений общего пользования – 4 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м, среднерослых – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

8. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красной линии улиц и проездов в районе садоводческих, дачных объединений должны быть:

- от жилого строения или жилого дома до красной линии улиц – 5 м;
- от жилого строения или жилого дома до красной линии проездов – 3 м;
- от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – 5 м.

9. Расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках в районе садоводческих, дачных объединений, в районах индивидуальной и садово-дачной застройки, должны быть не менее 6 м.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Указанные нормы распространяются и на пристраиваемые к существующим жилым домам хозяйственные постройки.

10. При отсутствии централизованной канализации в районах индивидуальной и садово-дачной застройки расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

11. Минимальные расстояния между постройками в районе садоводческих, дачных объединений по санитарно-бытовым условиям:

от жилого строения или жилого дома до душа, бани (сауны), уборной – 8м;

от колодца до уборной и компостного устройства – 8м.

Указанные расстояния должны соблюдаться между постройками, расположенными на смежных участках.

12. Здания и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых участков не менее чем на 4 м.

13. Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов садоводства, огородничества и дачного строительства, не должна превышать 12 метров от планировочной отметки земли наиболее высокой части этих объектов капитального строительства.

14. Земельные участки для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства должны быть огорожены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой до 1,5 м. Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения.

**Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:**

### **ИТ. ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ**

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры предназначена для: размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. Объекты инженерно-технического обеспечения:

- котельные;
- водопроводы;
- водозаборы;
- канализационные сети;
- насосные станции;
- линии электропередач;
- трансформаторные подстанции;
- линии связи;
- телефонные станции

2. Хозяйственные постройки;

3. Объекты электросетевого хозяйства;

4. Объекты связи, радиовещания, телевидения;

5. Объекты улично-дорожной сети

6. Автомобильные дороги

7. Пешеходные дорожки и тротуары

8. Пешеходные переходы

9. Набережные

10. Площади

11. Проезды

12. Мостовые сооружения;

13. Автостоянки (парковки);



14. Гаражи с несколькими стояночными местами.;
15. Автозаправочные станции
16. Станции технического обслуживания
17. Автомобильные мойки и прачечные для автомобильных принадлежностей;
18. Магазины сопутствующей торговли (автозапчастей)
19. Предприятия общественного питания в качестве придорожного сервиса.
20. Объекты, предоставляющие гостиничные услуги в качестве придорожного сервиса;
21. Велосипедные дорожки
22. Объекты, необходимые для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания
23. Посты органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения

**Условно разрешенные виды использования:**

1. склады;
2. обслуживание автотранспорта;
3. объекты придорожного сервиса;
4. коммунальное обслуживание;
5. магазины;
6. общественное питание;
7. гостиничное обслуживание;
8. энергетика;
9. связь;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. открытые автостоянки хранения автотранспорта;
2. пункты оказания первой медицинской помощи;
3. предприятия общественного питания ( кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием предприятий;

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

**Предельные размеры земельных участков в зоне ИТ**

- 1) минимальная ширина земельного участка для зоны ИТ - 2 м;
- 2) максимальная ширина земельного участка для зоны ИТ- не установлена;
- 3) минимальная площадь земельного участка для зоны ИТ - 10 м<sup>2</sup>;
- 4) максимальная площадь земельного участка для зоны ИТ – не установлена

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов

капитального строительства определяются в соответствии с действующими нормативными документами и техническими регламентами.

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

1) минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м;

2) максимальное количество этажей – 5;

3) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.

4) при строительстве гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности:

- минимальный отступ от границы земельного участка с фронтальной стороны (перед воротами гаража) – 1,5 м;

- от задней стены гаража в одинарном ряду (блокированное строительство) и для отдельно стоящего гаража – 0,5 м;

- от боковых стен крайнего в ряду гаража и для отдельно стоящего гаража – 0,5 м;

- максимальная высота гаража - три метра.

Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается.

4. Расстояние от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников

Здания, сооружения и объекты инженерного благоустройства	Расстояние, м от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до		Примечание
	ствола де-	кустарника	
Наружная стена здания и сооружения	5,0	1,5	Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и увеличиваются для деревьев с кроной большего диаметра
Край тротуара и садовой дорожки	0,7	0,5	
Край проезжей части улиц, кромка укрепленной полосы	2,0	1,0	
Мачта и опора осветительной сети, мостовая опора и эстакада	4,0	-	
Подшивка откоса, террасы и др.	1,0	0,5	
Подшивка или внутренняя грань подпорной стенки	3,0	1,0	
Подземной сети газопровода, канализации	1,5	-	

Подземной тепловой сети (стенка канала, тоннеля или оболочки при бесканальной прокладке)	2,0	1,0	
Подземные сети водопровода, дренажа	2,0	-	
Подземный силовой кабель, кабель связи	2,0	0,7	

5. Максимальное расстояние между остановочными пунктами общественного пассажирского транспорта – 400-600 м.

6. Максимальное расстояние между остановочными пунктами общественного пассажирского транспорта в зоне индивидуальной застройки – 600-800 м.

7. Расстояние между остановочными пунктами общественного пассажирского транспорта вне пределов населенных пунктов на дорогах I-III категории (не чаще) – 3 км, а в густонаселенной местности – 1,5 км.

8. Расстояние между пешеходными переходами - 200-300 м.

9. Расстояние между въездами и сквозными проездами в зданиях на территорию микрорайона (не более)- 300 м.

10. Расстояние от места пересечения проезда с проезжей частью магистральной улицы регулируемого движения до стоп-линии перекрестка (не менее) – 50 м.

11. Расстояние от места пересечения проезда с проезжей частью магистральной улицы регулируемого движения до остановки общественного транспорта (не менее) – 20 м.

12. Коэффициент застройки не подлежит установлению;

13. Коэффициент плотности застройки не подлежит установлению.

### **Зоны специального назначения:**

#### **КЛ. ЗОНА КЛАДБИЩ**

Зона кладбищ выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется специализированная деятельность.

#### **Основные виды разрешенного использования:**

1. кладбища традиционного захоронения;
2. кладбища урновых захоронений после кремации;
3. бюро похоронного обслуживания;
4. иные объекты похоронного назначения;
5. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

#### **Условно разрешенные виды использования:**

1. культовые сооружения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. места парковки легковых автомобилей;
2. элементы благоустройства;
3. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельного участка (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

**Предельные размеры земельных участков в зоне КЛ.**

1. Размеры участков кладбищ должны быть:
  - минимальный размер земельного участка 0,24 га на 1 тысячу человек;
  - максимальный размер земельного участка 40 га.
2. Для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории.

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

1. Коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка составляет:
  - для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не более 70% от общей площади кладбища,
  - площадь зеленых насаждений - не менее 25%;
2. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – до 3-х этажей;
3. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

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

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

1. санитарно-защитная зона;
2. прибрежная защитная полоса;
3. водоохранная зона;
4. охранный зона линий электропередачи;
5. санитарно-защитная зона кладбищ;
6. зона санитарной охраны источников водоснабжения (второго пояса);
7. зона санитарной охраны источников водоснабжения (третьего пояса);
8. граница территорий объектов культурного наследия;
9. охранный зона водоводов;
10. территории, подверженные паводкам.

## **1. 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.

## **2. Прибрежная защитная полоса.**

В соответствии с частью 17 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации в 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.

### **3. Водоохранная зона.**

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

### **4. 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).

#### **5. Санитарно-защитная зона кладбищ.**

В соответствии **Санитарными правилами и нормами «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения. СанПиН 2.1.2882-11»** в санитарно-защитной зоне кладбища запрещается:

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

**6. Зона санитарной охраны источников водоснабжения (второго пояса) Согласно Санитарным правилам и нормам СанПиН 2.1.4.027-95** на территории зон санитарной охраны второго пояса необходимо соблюдать следующий режим.

Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром

государственного санитарно-эпидемиологического надзора, органами и учреждениями экологического и геологического контроля.

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, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора, органами и учреждениями государственного экологического и геологического контроля.

Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с требованиями СанПиНа «Охрана поверхностных вод от загрязнения.

Запрещается:

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

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и реконструкции.

Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

**7. Зона санитарной охраны источников водоснабжения (третьего пояса) Согласно Санитарным правилам и нормам СанПиН 2.1.4.027-95 на территории зон санитарной охраны второго пояса необходимо соблюдать следующий режим.**

Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

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

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, шламохрани-



лиц и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора, органами и учреждениями государственного экологического и геологического контроля.

Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с требованиями СанПиНа «Охрана поверхностных вод от загрязнения».

#### **8. Граница территорий объектов культурного наследия**

В соответствии со ст.34- 38 **Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:** в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

В случае угрозы нарушения целостности и сохранности объекта культурного наследия движение транспортных средств на территории данного объекта или в его зонах охраны ограничивается или запрещается в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации.

### **9.Охранная зона 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.

### **10.Территории, подверженные паводкам.**

В соответствии с частью 4 статьи 67 Водного кодекса Российской Федерации на территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.