

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**Муниципального образования сельское поселение Ромашкинский сельсовет**

**Курманаевского района Оренбургской области**

**(четвертого созыва)**

**РЕШЕНИЕ**

**01.2023 №**

**С. Ромашкино**

Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области

В целях создания условий для устойчивого развития поселения, планировки территории поселения, обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом муниципального образования Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области, Совет депутатов решил:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования Ромашкинский сельсовет Курманаевского района (прилагается).

2. Признать утратившим силу решения Совета депутатов муниципального образования Ромашкинский сельсовет

-от 23.06.2020года № 156 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования Ромашкинский сельсовет» утратившим силу;

-от 10.08.2022 года № 78 «О внесении изменений в решение Совета депутатов от 23.06.2020 № 156 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования Ромашкинский сельсовет»».

3.Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу администрации муниципального образования Ромашкинский сельсовет Андрееву С.Ю.

4. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования в газете «Вестник» Ромашкинского сельсовета и подлежит размещению на официальном сайте.

Глава муниципального образования С.А. Иванова

Председатель Совета депутатов А.А. Васильев

Разослано: в дело, прокурору, районной администрации

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МО РОМАШКИНСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**КУРМАНАЕВСКОГО РАЙОНА**

**ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Оренбург 2022 г.**

**Оглавление**

[ЧАСТЬ 1. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 4](#_Toc124496812)

[Глава 1. Градостроительное зонирование. Территориальные зоны на карте градостроительного зонирования 4](#_Toc124496813)

[Статья 1. Градостроительное зонирование 4](#_Toc124496814)

[Статья 2. Территориальные зоны 4](#_Toc124496815)

[ЧАСТЬ 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 7](#_Toc124496816)

[Глава 2. Градостроительные регламенты. Действие и виды градостроительных регламентов. 7](#_Toc124496817)

[Статья 3.Градостроительный регламент. 7](#_Toc124496818)

[Статья 4.Действие градостроительного регламента. 8](#_Toc124496819)

[Глава 3. Градостроительные регламенты территориальных зон МО Ромашкинский сельсовет 10](#_Toc124496820)

[Статья 5.1 Градостроительные регламенты. Жилая зона (Ж) 10](#_Toc124496821)

[Статья 5.2 Градостроительные регламенты. Общественно-деловая зона (ОД) 15](#_Toc124496822)

[Статья 5.3 Градостроительные регламенты. Производственная зона (П.1) 22](#_Toc124496823)

[Статья 5.4 Градостроительные регламенты. Зона инженерной инфраструктуры (П.4) 28](#_Toc124496824)

[Статья 5.5 Градостроительные регламенты. Зоны озеленения территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары) (Р.1) 30](#_Toc124496825)

[Статья 5.6 Градостроительные регламенты. Зона лесов (земли лесного фонда) (Р.5) 34](#_Toc124496826)

[Статья 5.7 Градостроительные регламенты. Зона сельскохозяйственных угодий (СХ.1) 34](#_Toc124496827)

[Статья 5.8 Градостроительные регламенты. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (СХ.3) 40](#_Toc124496828)

[Статья 5.9 Градостроительные регламенты. Зона сельскохозяйственного использования, совмещенная с зоной для разведки и добычи полезных ископаемых (иные зоны сельскохозяйственного назначения) (СХ.4) 45](#_Toc124496829)

[Статья 5.10 Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения(СН) 51](#_Toc124496830)

[Глава 4. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства МО Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области 55](#_Toc124496831)

[Статья 6. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий. 55](#_Toc124496832)

[Статья 6.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохранных зонах. 57](#_Toc124496833)

[Статья 6.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зонах затопления паводком 1% обеспеченности. 59](#_Toc124496834)

[Статья 6.3. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в охранных зонах водозаборных и иных технических сооружений. 60](#_Toc124496835)

[Статья 6.4. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в охранных зонах объектов электроснабжения. 61](#_Toc124496836)

[Статья 6.5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в охранных зонах объектов газоснабжения. 62](#_Toc124496837)

[Статья 6.6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в отводах месторождений полезных ископаемых. 63](#_Toc124496838)

[Статья 6.7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в охранных зонах объектов нефтяного комплекса. 64](#_Toc124496839)

[Статья 6.8. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в защитных зонах объектов культурного наследия. 65](#_Toc124496840)

[Статья 7. Требования, которые должны выполняться при выполнении проектов планировки с целью защиты от шума. 66](#_Toc124496841)

[Статья 8. Территории, на которые действие градостроительного регламента не распространяется. 68](#_Toc124496842)

[Статья 9. Территории, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются. 68](#_Toc124496843)

# ЧАСТЬ 1. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

# Глава 1. Градостроительное зонирование. Территориальные зоны на карте градостроительного зонирования

# Статья 1. Градостроительное зонирование

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

Градостроительное зонирование МО Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области представлено картой: «Карта градостроительного зонирования» М 1:25 000.

# Статья 2. Территориальные зоны

1.На картах градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории:

- выделены территориальные зоны для всей территории муниципального образования Ромашкинский сельсовет, за исключением территорий, обозначенных в части 5 настоящей статьи;

- обозначены границы зон с особыми условиями использования территорий: санитарно-защитные зоны, иные зоны охраны, установленные в соответствии с федеральным законодательством;

2. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах (статьи 21), градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в главе 11 настоящих Правил.

3. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

 - градостроительным регламентам;

 - ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

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

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

4. В соответствии с требованиями действующего законодательства, в частности Градостроительным кодексом Российской Федерации на карте градостроительного зонирования установлены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| **Кодовое****обозначение** | **Наименование зоны** |
| **Жилые зоны** |
| Ж | Жилая зона |
| **Общественно–деловые зоны** |
| ОД | Общественно-деловая зона |
| **Производственные зоны** |
| П.1 | Производственная зона |
| П.4 | Зона инженерной инфраструктуры |
| **Рекреационные зоны** |
| Р.1 | Зона озелененных территорий общего пользования(парки, сады, скверы, бульвары)  |
| **Зоны сельскохозяйственного использования** |
| СХ.1 | Зона сельскохозяйственных угодий |
| СХ.3 | Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения |
| СХ.4 | Зона сельскохозяйственного использования, совмещенная с зоной для разведки и добычи полезных ископаемых (иные зоны сельскохозяйственного назначения) |
| **Зоны специального назначения** |
| СН | Зона специального назначения |

Прочие зоны:

|  |  |
| --- | --- |
| **Кодовое****обозначение** | **Наименование зоны** |
| **Рекреационные зоны** |
| Р.5 | Зона лесов (земли лесного фонда) |

5. Согласно Градостроительному кодексу границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Генеральным планом муниципального образования Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области в границах некоторых земельных участков установлено две и более функциональных зон. В таких случаях, в целях обеспечения соответствия Правил землепользования и застройки Генеральному плану, данные земельные участки включаются в перечень земельных участков, требующих градостроительного преобразования. Земельные участки, включённые в этот перечень, после разработки и утверждения документации по планировке территории преобразуются в земельные участки, соответствующие условию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

В перечень земельных участков, требующих градостроительного преобразования могут включатся:

-земельные участки под жилыми домами, признанными ветхими или аварийными и предназначенными под снос;

-земельные участки, имеющие временный характер (сформированные под размещение временного объекта обслуживания, для сезонного использования под сенокос или посадку картофеля и т.д.);

-земельные участки под производственными объектами, предназначенными к выносу по причине нанесения вреда окружающей среде, на территории которых документами территориального планирования предлагается развивать жилую, общественно-деловую застройку;

-земельные участки сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов, на территории которых документами территориального планирования предлагается развивать жилую, общественно-деловую или иную застройку;

-земельные участки, сформированные с ошибочными границами (по разным причинам);

-земельные участки, целиком или частично подлежащие изъятию для обеспечения государственных или муниципальных нужд в соответствии с решениями документов территориального планирования или документации по планировке территорий;

-другие земельные участки, границы которых нуждаются в преобразовании.

Градостроительный регламент данных земельных участков определен посредством установления видов разрешённого использования в строгом соответствии с видами фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства. Предельные параметры развития таких объектов должны соответствовать фактическим параметрам существующих объектов (этажность, процент застройки). Развитие осуществляемых видов деятельности или объектов может быть разрешено только при условии осуществления градостроительного преобразования данных участков: разделению, объединению, корректированию границ и т.д.

# ЧАСТЬ 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

# Глава 2. Градостроительные регламенты. Действие и виды градостроительных регламентов.

# Статья 3.Градостроительный регламент.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

а) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к соответствующим территориальным зонам и выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, при условии соблюдения требований технических регламентов;

б) условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

в) вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

2. Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

-виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно–техническими документами;

-объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, и иные подобные объекты, обеспечивающие потребности работников основных и условно разрешенных видов использования;

-для объектов, требующих постоянного присутствия охраны – помещения или здания для персонала охраны;

-объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

-автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные)

-автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;

-благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

-площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

-площадки для выгула собак;

-общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

3. На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования, размещенных в зданиях.

4. Для земельных участков с объектами основных и условно разрешенных видов использования, представленных площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки, причалы и т.п.), территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка.

5. Градостроительные регламенты установлены на основании и с учетом требований следующих нормативных документов:

-Градостроительного кодекса Российской Федерации;

-Земельного кодекса Российской Федерации;

-Водного кодекса Российской Федерации;

-Лесного кодекса Российской Федерации;

-Приказа Федеральной службы Государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»

-Актуализированная редакция [СНиП 2.07.01-89\*](https://docs.cntd.ru/document/5200163#7D20K3) «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

-Нормативы градостроительного проектирования Оренбургской области;

-СНиП [31-06-2009](https://docs.cntd.ru/document/1200074235#7D20K3) «Общественные здания и сооружения»;

-СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200–03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

-СанПиН 2.1.4.1110–02 «Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

-МДС 30–1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов»;

-СП 30–102–99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

# Статья 4.Действие градостроительного регламента.

Градостроительные регламенты установлены в пределах границ территориальных зон. Градостроительные регламенты установлены настоящими Правилами в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства. Градостроительным регламентом определяются 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, установленных действующим законодательством, проектами водоохранных, санитарно-защитных зон, зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводных сооружений, проектом зон охраны памятников и иными зонами с особыми условиями использования территорий.

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

Действие градостроительного регламента 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](http://garant.park.ru:80/doc.jsp?urn=urn:garant:12027232) Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах [территорий общего пользования](http://garant.park.ru:80/doc.jsp?urn=urn:garant:12038258&anchor=1012#1012);

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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 и территорий опережающего социально-экономического развития.

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. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

# Глава 3. Градостроительные регламенты территориальных зон МО Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области

# Статья 5.1 Градостроительные регламенты. Жилая зона (Ж)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования земельного участка\*** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка\*\*** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,** **кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);выращивание сельскохозяйственных культур;размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек | 2.1 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 2500 | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, со стороны, выходящей:на улицу - 5 мна проезд -3 м | 40 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;содержание сельскохозяйственных животных | 2.2 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 2500 | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, со стороны, выходящей:на улицу - 5 мна проезд -3 м | 40 |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | 2.3 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 2000 | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, со стороны, выходящей:на улицу - 5 мна проезд -3 м | 40 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 | Минимальная площадь земельного участка на одну квартиру - 30 м² (без площади застройки);Максимальная площадь земельного участка на одну квартиру 60 м² (без площади застройки) | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, со стороны, выходящей:на улицу - 5 мна проезд -3 м | 40 |
| Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2 | 3.5 | Минимальная площадь – 1000Максимальная площадь – 50000 | Максимальное количество этажей -3 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, со стороны, выходящей:на улицу - 5 мна проезд -3 м  | 70 |
| **Условно разрешенные виды использования земельного участка\*** | **Описание условно разрешенного вида использования земельного участка\*\***  | **Код (числовое обозначение) вида условно разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,** **кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | 3.1 | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование |
| Социальное обслуживание | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.2.1](#Par211) - [3.2.4](#Par224) | 3.2 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 5000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, со стороны, выходящей:на улицу - 5 мна проезд -3 м  | 70 |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 5000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, со стороны, выходящей:на улицу - 5 мна проезд -3 м | 70 |
| Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1-3.4.2 | 3.4 | Минимальная площадь – 1000Максимальная площадь – 5000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, со стороны, выходящей:на улицу - 5 мна проезд -3 м | 7 |
| Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2 | 3.7 | Минимальная площадь – 600 Максимальная площадь – 5000 | Максимальная высота строений, количество этажей – по заданию на проектирование | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, со стороны, выходящей:на улицу - 5 мна проезд -3 м  | 70 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | Минимальная площадь – 400Максимальная площадь – 5000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, со стороны, выходящей:на улицу - 5 мна проезд -3 м | 70 |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 5000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, со стороны, выходящей:на улицу - 5 мна проезд -3 м | 70 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 5000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, со стороны, выходящей:на улицу - 5 мна проезд -3 м | 70 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц | 4.7 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 5000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, со стороны, выходящей:на улицу - 5 мна проезд -3 м | 70 |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 5.1.2 | Минимальная площадь – 1000Максимальная площадь – 50000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 | не регламентировано  | Максимальная высота строений – 15 м. | не регламентировано | не регламентировано |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка\*** | **Описание вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка\*\*** | **Код (числовое обозначение) вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,** **кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 | 2.7.1 | Минимальная площадь – 18Максимальная площадь – 600 | Максимальная высота строений – 6 м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 1 м | 80 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | 12.0 | не регламентировано  | не регламентировано  | не регламентировано | не регламентировано  |
| Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур;размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | 13.1 | Минимальная площадь – 100Максимальная площадь – 2000 | Максимальное количество этажей -2Максимальная высота строений – 10м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 3 м | 40 |

\* в скобках указаны равнозначные наименования видов разрешенного использования;

\*\* содержание видов разрешенного использования допускается без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков;

\*\*\* текстовое наименование ВРИ и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.

**Примечания к таблице:**

1. В сложившейся застройке минимальные отступы от границ земельных участков до объектов капитального строительства принимать по сложившейся (существующей) линии регулирования застройки.

2. До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее: от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома - 3 м; от постройки для содержания скота и птицы - 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м; от стволов высокорослых деревьев - 4 м; среднерослых - 2 м; от кустарника - 1 м.

3. Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к усадебным одно-двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

***Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено видами условно разрешенного использования не должно причинять вред окружающей среде и санитарному благополучию, причинять существенного неудобства жителям.***

***Требования к противопожарным расстояниям между зданиями, сооружениями и строениями определяются согласно действующего законодательства.***

***Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для случаев непредусмотренных Правилами, устанавливаются в соответствии с законами и нормативно-техническими документами, принятыми органами государственной власти РФ, субъектов РФ, органами местного самоуправления, а также техническим регламентами.***

# Статья 5.2 Градостроительные регламенты. Общественно-деловая зона (ОД)

Общественно-деловые зоны выделены для обеспечения правовых условий использования и формирования объектов с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, связанных, прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования земельного участка\*** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка\*\*** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,** **кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| Социальное обслуживание | Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4 | 3.2 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 50000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро) | 3.3 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 10000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2 | 3.4 | Минимальная площадь – 1000Максимальная площадь – 50000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Медицинские организации особого назначения | Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги) | 3.4.3 | Минимальная площадь – 1000Максимальная площадь – 50000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, со стороны, выходящей:на улицу - 5 мна проезд -3 м | 70 |
| Образование и просвещение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2 | 3.5 | Минимальная площадь – 1000Максимальная площадь – 50000 | Максимальное количество этажей -3 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Культурное развитие | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3 | 3.6 | Минимальная площадь – 1000Максимальная площадь – 50000 | Максимальное количество этажей -4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Религиозное использование | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2 | 3.7 | Минимальная площадь – 600 Максимальная площадь – 50000 | Максимальная высота строений, количество этажей – по заданию на проектирование | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Общественное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2 | 3.8 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 20000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Проведение научных исследований | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые) | 3.9.2 | Минимальная площадь – 600 Максимальная площадь – 50000 | Максимальная высота строений, количество этажей – по заданию на проектирование | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 20000 | Максимальное количество этажей - 3 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 20000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | 4.2 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 50000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 4.3 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 50000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | Минимальная площадь – 200Максимальная площадь – 5000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | 4.5 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 20000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 20000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц | 4.7 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 20000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Развлекательные мероприятия | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок | 4.8.1 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 50000 | Максимальная высота строений, количество этажей – по заданию на проектирование  | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) | 5.1.1 | Минимальная площадь – 1000Максимальная площадь – 50000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 5.1.2 | Минимальная площадь – 1000Максимальная площадь – 50000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 | не регламентировано  | Максимальная высота строений – 15 м. | не регламентировано | не регламентировано |
| **Условно разрешенные виды использования земельного участка\*** | **Описание условно разрешенного вида использования земельного участка\*\***  | **Код (числовое обозначение) вида условно разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,** **кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | 2.1 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 2500 | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, со стороны, выходящей:на улицу - 5 мна проезд -3 м | 40 |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, блокированного с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющего отдельный выход на земельный участок; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | 2.3 | Минимальная площадь приквартирного участка– 350Максимальная площадь приквартирного участка – 1000Без площади застройки | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, со стороны, выходящей:на улицу - 5 мна проезд -3 м | 40 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | 3.1 | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование |
| Проведение азартных игр | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон | 4.8.2 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 50000 | Максимальная высота строений, количество этажей – по заданию на проектирование  | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 20000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 3 м | 70 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка\*** | **Описание вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка\*\*** | **Код (числовое обозначение) вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,** **кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 | 2.7.1 | Минимальная площадь – 18Максимальная площадь – 600 | Максимальная высота строений – 6 м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 1 м | 80 |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | 12.0 | не регламентировано  | не регламентировано  | не регламентировано | не регламентировано  |

***\**** в скобках указаны равнозначные наименования видов разрешенного использования;

**\*\*** содержание видов разрешенного использования допускается без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков;

**\*\*\*** текстовое наименование ВРИ и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.

**Примечание к таблице:** ***Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено основными видами и условно разрешенными видами использования не должно причинять вред окружающей среде и санитарному благополучию, причинять существенного неудобства жителям в прилегающей жилой зоне.***

***Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2011, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями.***

***Требования к противопожарным расстояниям между зданиями, сооружениями и строениями определяются согласно действующего законодательства.***

# Статья 5.3 Градостроительные регламенты. Производственная зона (П.1)

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Производственная зона включает территории всех предприятий основного и сопутствующего назначения со всеми их зданиями, сооружениями и коммуникациями.

При размещении предприятий и других объектов необходимо предусматривать меры по исключению загрязнения почв, поверхностных и подземных вод, поверхностных водосборов, водоемов и атмосферного воздуха с учетом требований СП 18.13330, а также положений об охране подземных вод.

При размещении и реконструкции предприятий и других объектов на территории производственной зоны следует предусматривать меры по обеспечению их безопасности в процессе эксплуатации, а также предусматривать в случае аварии на одном из предприятий защиту населения прилегающих районов от опасных воздействий и меры по обеспечению безопасности функционирования других предприятий. Степень опасности производственных и других объектов определяется в установленном законодательством порядке в соответствии с техническими регламентами.

При размещении и реконструкции предприятий и других объектов на территории производственной зоны необходимо учитывать размеры санитарно-защитных зон.

Размеры санитарно-защитных зон следует устанавливать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200. Достаточность ширины санитарно-защитной зоны следует подтверждать расчетами рассеивания в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах промышленных предприятий, в соответствии с методикой.

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

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

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:

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

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

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.

Производственная зона (П.1) зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования земельного участка\*** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка\*\*** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,** **кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| Недропользование | Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории | 6.1 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 3000000 | Максимальная высота строений, количество этажей – ограничивается технологическими требованиями. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 60 |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование |
| Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 6.6 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 1000000 | Максимальная высота строений, количество этажей – ограничивается технологическими требованиями. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 60 |
| Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 4.9 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 50000 | Максимальная высота строений, количество этажей – ограничивается технологическими требованиями. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 3 м | 60 |
| Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4 | 4.9.1 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 5000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 60 |
| Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 50000 | Максимальная высота строений, количество этажей – ограничивается технологическими требованиями. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 60 |
| Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 20000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 3 м | 70 |
| Автомобильный транспорт | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3 | 7.2 | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование |
| **Условно разрешенные виды использования земельного участка\*** | **Описание условно разрешенного вида использования земельного участка\*\***  | **Код (числовое обозначение) вида условно разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,** **кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | 3.1 | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование |
| Обеспечение научной деятельности | Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3 | 3.9 | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 20000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 3 м | 70 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка\*** | **Описание вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка\*\*** | **Код (числовое обозначение) вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,** **кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 | 2.7.1 | Минимальная площадь – 18Максимальная площадь – 600 | Максимальная высота строений – 6 м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 1 м | 80 |

***\**** *в скобках указаны равнозначные наименования видов разрешенного использования;*

**\*\*** *содержание видов разрешенного использования допускается без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков;*

**\*\*\*** *текстовое наименование ВРИ и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.*

**Примечание к таблице:** ***Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено основными видами и условно разрешенными видами использования не должно оказывать негативного воздействия и причинять существенного неудобства жителям в прилегающей жилой зоне.***

***Требования к противопожарным расстояниям между зданиями, сооружениями и строениями определяются согласно действующего законодательства.***

# Статья 5.4 Градостроительные регламенты. Зона инженерной инфраструктуры (П.4)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования земельного участка\*** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка\*\*** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 20000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 3 м | 70 |
| Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | 3.1 | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование |
| Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | 11.3 | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование |
| **Условно разрешенные виды использования земельного участка\*** | **Описание условно разрешенного вида использования земельного участка\*\***  | **Код (числовое обозначение) вида условно разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| - | - | - | - | - | - | - |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка\*** | **Описание вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка\*\*** | **Код (числовое обозначение) вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | 12.0 | не регламентировано | не регламентировано | не регламентировано | не регламентировано |

***\**** в скобках указаны равнозначные наименования видов разрешенного использования;

**\*\*** содержание видов разрешенного использования допускается без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков;

**\*\*\*** текстовое наименование ВРИ и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.

# Статья 5.5 Градостроительные регламенты. Зоны озеленения территорий общего пользования (парки, сады, скверы, бульвары) (Р.1)

Зона предназначена для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения, размещения спортивных сооружений и комплексов местного значения, размещения объектов отдыха местного населения и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

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

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования земельного участка\*** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка\*\*** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,** **кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| Спорт | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1.1](#Par420) - [5.1.7](#Par444) | 5.1 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 200000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха | 3.6.2 | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование |
| Курортная деятельность | Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта | 9.2 | не регламентировано | не регламентировано | не регламентировано | не регламентировано |
| Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | 5.2 | не регламентировано | не регламентировано | не регламентировано | не регламентировано |
| Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению;размещение детских лагерей | 5.2.1 | не регламентировано | не регламентировано | не регламентировано | не регламентировано |
| Охота и рыбалка | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы | 5.3 | не регламентировано | не регламентировано | не регламентировано | не регламентировано |
| Причалы для маломерных судов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | 5.4 | не регламентировано | не регламентировано | не регламентировано | не регламентировано |
| Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | 9.1 | не регламентировано | не регламентировано | не регламентировано | не регламентировано |
| Общее пользование территории | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | 12.0 | не регламентировано | не регламентировано  | не регламентировано | не регламентировано  |
| **Условно разрешенные виды использования земельного участка\*** | **Описание условно разрешенного вида использования земельного участка\*\***  | **Код (числовое обозначение) вида условно разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| Развлекательные мероприятия | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок | 4.8.1 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 50000 | Максимальная высота строений, количество этажей – по заданию на проектирование  | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур;размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | 13.1 | Минимальная площадь – 100Максимальная площадь – 2000 | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 3 м | 40 |
| Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 - 1.6 | 1.1 | не регламентировано | не регламентировано | не регламентировано | не регламентировано |
| Сенокошение | Кошение трав, сбор и заготовка сена | 1.19 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 50000000 | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 3 м | 40 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка\*** | **Описание вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка\*\*** | **Код (числовое обозначение) вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,** **кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| - | - | - | - | - | - | - |

***\**** в скобках указаны равнозначные наименования видов разрешенного использования;

**\*\*** содержание видов разрешенного использования допускается без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков;

**\*\*\*** текстовое наименование ВРИ и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.

*Примечание: В границах данной зоны допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.*

*Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка не предусмотрено.*

# Статья 5.6 Градостроительные регламенты. Зона лесов (земли лесного фонда) (Р.5)

Для зоны лесов (земли лесного фонда) градостроительные регламенты не устанавливаются.

# Статья 5.7 Градостроительные регламенты. Зона сельскохозяйственных угодий (СХ.1)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования земельного участка\*** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка\*\*** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,** **кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| Хранение и переработка сельско-хозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 100000 | Максимальная высота строений, количество этажей – ограничивается технологическими требованиями. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 60 |
| Скотоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.8 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 50000000 | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 40 |
| Звероводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.9 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 50000000 | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 40 |
| Птицеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.10 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 500000 | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 40 |
| Свиноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.11 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 500000 | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 40 |
| Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 20000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 3 м | 70 |
| Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#Par190), [4.0](#Par333), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 4.9 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 50000 | Максимальная высота строений, количество этажей – ограничивается технологическими требованиями. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 3 м | 60 |
| Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4 | 4.9.1 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 5000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 60 |
| Автомобильный транспорт | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3 | 7.2 | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование |
| **Условно разрешенные виды использования земельного участка\*** | **Описание условно разрешенного вида использования земельного участка\*\***  | **Код (числовое обозначение) вида условно разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,** **кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | 3.1 | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро) | 3.3 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 10000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 20000 | Максимальное количество этажей - 3 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Приюты для животных | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных | 3.10.2 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 20000 | Максимальное количество этажей - 3 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 20000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | Минимальная площадь – 400Максимальная площадь – 5000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 5.1.2 | Минимальная площадь – 1000Максимальная площадь – 50000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 | не регламентировано  | Максимальная высота строений – 15 м. | не регламентировано | не регламентировано |
| Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности) | 6.3 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 5000000 | Максимальная высота строений, количество этажей – ограничивается технологическими требованиями. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 60 |
| Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 6.6 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 5000000 | Максимальная высота строений, количество этажей – ограничивается технологическими требованиями. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 60 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка\*** | **Описание вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка\*\*** | **Код (числовое обозначение) вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,** **кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | 12.0 | не регламентировано  | не регламентировано  | не регламентировано | не регламентировано  |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 | 2.7.1 | Минимальная площадь – 18Максимальная площадь – 600 | Максимальная высота строений – 6 м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 1 м | 80 |

***\**** *в скобках указаны равнозначные наименования видов разрешенного использования;*

**\*\*** *содержание видов разрешенного использования допускается без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства;*

**\*\*\*** *текстовое наименование ВРИ и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.*

**Примечание к таблице:**

1. ***Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено основными видами и условно разрешенными видами использования не должно оказывать негативного воздействия и причинять существенного неудобства жителям в прилегающей жилой зоне. Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2011, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями. Требования к противопожарным расстояниям между зданиями, сооружениями и строениями определяются согласно действующего законодательства.***
2. **Для зоны сельскохозяйственных угодий градостроительные регламенты не устанавливаются.**

# Статья 5.8 Градостроительные регламенты. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения (СХ.3)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования земельного участка\*** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка\*\*** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,** **кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| Хранение и переработка сельско-хозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 100000 | Максимальная высота строений, количество этажей – ограничивается технологическими требованиями. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 60 |
| Скотоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.8 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 50000000 | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 40 |
| Звероводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.9 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 50000000 | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 40 |
| Птицеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.10 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 500000 | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 40 |
| Свиноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.11 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 500000 | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 40 |
| Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 20000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 3 м | 70 |
| Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#Par190), [4.0](#Par333), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 4.9 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 50000 | Максимальная высота строений, количество этажей – ограничивается технологическими требованиями. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 3 м | 60 |
| Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4 | 4.9.1 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 5000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 60 |
| Автомобильный транспорт | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3 | 7.2 | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование |
| **Условно разрешенные виды использования земельного участка\*** | **Описание условно разрешенного вида использования земельного участка\*\***  | **Код (числовое обозначение) вида условно разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,** **кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | 3.1 | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро) | 3.3 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 10000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 20000 | Максимальное количество этажей - 3 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Приюты для животных | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных | 3.10.2 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 20000 | Максимальное количество этажей - 3 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 20000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 | Минимальная площадь – 400Максимальная площадь – 5000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 5.1.2 | Минимальная площадь – 1000Максимальная площадь – 50000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 70 |
| Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 | не регламентировано  | Максимальная высота строений – 15 м. | не регламентировано | не регламентировано |
| Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства продукции легкой промышленности (производство текстильных изделий, производство одежды, производство кожи и изделий из кожи и иной продукции легкой промышленности) | 6.3 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 5000000 | Максимальная высота строений, количество этажей – ограничивается технологическими требованиями. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 60 |
| Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 6.6 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 5000000 | Максимальная высота строений, количество этажей – ограничивается технологическими требованиями. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 60 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка\*** | **Описание вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка\*\*** | **Код (числовое обозначение) вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,** **кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | 12.0 | не регламентировано  | не регламентировано  | не регламентировано | не регламентировано  |
| Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9 | 2.7.1 | Минимальная площадь – 18Максимальная площадь – 600 | Максимальная высота строений – 6 м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 1 м | 80 |

***\**** *в скобках указаны равнозначные наименования видов разрешенного использования;*

**\*\*** *содержание видов разрешенного использования допускается без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства;*

**\*\*\*** *текстовое наименование ВРИ и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.*

**Примечание к таблице:** ***Размещение объектов недвижимости, размещение которых предусмотрено основными видами и условно разрешенными видами использования не должно оказывать негативного воздействия и причинять существенного неудобства жителям в прилегающей жилой зоне.***

***Расстояния между жилыми зданиями, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями, приведенными в разделе 14 СП 42.13330.2011, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330, а также в соответствии с противопожарными требованиями.***

***Требования к противопожарным расстояниям между зданиями, сооружениями и строениями определяются согласно действующего законодательства.***

# Статья 5.9 Градостроительные регламенты. Зона сельскохозяйственного использования, совмещенная с зоной для разведки и добычи полезных ископаемых (иные зоны сельскохозяйственного назначения) (СХ.4)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования земельного участка\*** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка\*\*** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,** **кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 50000000 | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 3 м | 40 |
| Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 1.3 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 50000000 | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 3 м | 40 |
| Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур | 1.4 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 50000000 | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 3 м | 40 |
| Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур | 1.5 | Минимальная площадь – 400Максимальная площадь – 5000 | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 3 м | 40 |
| Выращивание льна и конопли | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли | 1.6 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 500000 | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 3 м | 40 |
| Животноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами с кодами 1.8 - 1.11, 1.15, 1.19, 1.20 | 1.7 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 50000000 | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 40 |
| Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых; размещение сооружений используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства | 1.12 | Минимальная площадь – 400Максимальная площадь – 500000 | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 3 м | 40 |
| Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | 1.13 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 5000000 | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 3 м | 40 |
| Научное обеспечение сельского хозяйства | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений | 1.14 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 5000000 | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 40 |
| Хранение и переработкасельскохозяйственнойпродукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 100000 | Максимальная высота строений, количество этажей – ограничивается технологическими требованиями. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 60 |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | 1.16 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 100000 | Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ строений, сооружений от границ земельного участка -3 м | 40 |
| Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | 1.17 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 5000000 | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 3 м | 40 |
| Обеспечениесельскохозяйственногопроизводства | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | 1.18 | Минимальная площадь – 400 Максимальная площадь – 500000 | Максимальная высота строений, количество этажей – по заданию на проектирование | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 80 |
| Недропользование | Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых;размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории | 6.1 | не регламентировано | не регламентировано | не регламентировано | не регламентировано |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование |
| Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | 6.7 | не регламентировано | не регламентировано | не регламентировано | не регламентировано |
| Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 | 6.8 | не регламентировано | не регламентировано | не регламентировано | не регламентировано |
| Складские площадки | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе | 6.9.1 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 20000 | Максимальное количество этажей - 4 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 3 м | 70 |
| Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур;размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | 13.1 | Минимальная площадь – 100Максимальная площадь – 2000 | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 3 м | 40 |
| **Условно разрешенные виды использования земельного участка\*** | **Описание условно разрешенного вида использования земельного участка\*\***  | **Код (числовое обозначение) вида условно разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,** **кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование |
| Ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.10.1-3.10.2 | 3.10 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 20000 | Максимальное количество этажей - 3 | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 80 |
| Автомобильный транспорт | Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3 | 7.2 | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование |
| Ведение садоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур;размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей для собственных нужд | 13.2 | Минимальная площадь – 600Максимальная площадь – 2000 | Максимальное количество этажей -3Максимальная высота строений – 15м. | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 3 м | 40 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка\*** | **Описание вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка\*\*** | **Код (числовое обозначение) вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,** **кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| - | - | - | - | - | - | - |

Градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

***\**** в скобках указаны равнозначные наименования видов разрешенного использования;

**\*\*** содержание видов разрешенного использования допускается без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков;

**\*\*\*** текстовое наименование ВРИ и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.

*Примечание: В границах данной зоны допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.*

# Статья 5.10 Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения(СН)

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

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования земельного участка\*** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка\*\*** | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,** **кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения | 12.1 | Минимальная площадь – 100Максимальная площадь – 500000 | Максимальная высота строений – 15 м | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 1 м | 80 |
| Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки) | 12.2 | Минимальная площадь – 100Максимальная площадь – 500000 | Максимальная высота строений – 15 м | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 1 м | 80 |
| **Условно разрешенные виды использования земельного участка\*** | **Описание условно разрешенного вида использования земельного участка\*\***  | **Код (числовое обозначение) вида условно разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,** **кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | 3.1 | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование | не регламентировано, определяется заданием на проектирование |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования земельного участка\*** | **Описание вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка\*\*** | **Код (числовое обозначение) вспомогательного вида разрешенного использования земельного участка\*\*\*** | **Значение предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков,** **кв.м** | **Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений** | **Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м** | **Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, %** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** |
| Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | 3.7.1 | Минимальная площадь – 600 Максимальная площадь – 50000 | Максимальная высота строений, количество этажей – по заданию на проектирование | Минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельного участка - 5 м | 80 |

***\**** в скобках указаны равнозначные наименования видов разрешенного использования;

**\*\*** содержание видов разрешенного использования допускается без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков;

**\*\*\*** текстовое наименование ВРИ и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.

*Примечание: В границах данной зоны допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.*

# Глава 4. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства МО Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области

# Статья 6. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий.

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах статей 21 настоящих Правил, определяется:

-градостроительными регламентами, определенными статьей 24 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на картах, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей.

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

2. Земельные участки и объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на картах статей 21 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно–защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются не соответствующими настоящим Правилам.

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

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

-Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006;

-Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001;

-Федеральный закон от 10.01.2002 № 7–ФЗ «Об охране окружающей среды»;

-Федеральный закон от 30.03.99 № 52–ФЗ «О санитарно–эпидемиологическом благополучии населения»;

-Федеральный закон от 04.05.99 № 96–ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;

-Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33–ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

-Санитарно–эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН)
2.2.1/2.1.1.1200–03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

-Федеральный закон от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

-Санитарные правила и нормы СанПиН 2.1.4.1110–02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;

-Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон" (вместе с "Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон");

-Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей".

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

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

-условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно–эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200–03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных Главой 5 настоящих Правил.

Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

-объекты для проживания людей;

-коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

-предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

-склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

-предприятия пищевых отраслей промышленности;

-оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

-комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

-спортивные сооружения;

-парки;

-образовательные и детские учреждения;

-лечебно–профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования земельных участков для объектов, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно–эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний:

-озеленение территории;

-малые формы и элементы благоустройства;

-сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

-предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;

-пожарные депо;

-бани;

-прачечные;

-объекты торговли и общественного питания;

-мотели;

-гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

-автозаправочные станции;

-связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

-нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;

-электроподстанции;

-водозаборные скважины для технического водоснабжения;

-водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

-канализационные насосные станции;

-сооружения оборотного водоснабжения;

-питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

# Статья 6.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохранных зонах.

Водоохранные зоны выделяются в целях:

-предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

-предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

-сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

-виды запрещенного использования;

-условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных главой 7 настоящих Правил.

Водоохранные зоны

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

-до десяти километров – в размере пятидесяти метров;

-от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров;

-от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

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

-использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

-размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

-осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

-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;

-размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

-размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

-сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

-разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

В границах прибрежных защитных полос, наряду с вышеуказанными ограничениями, запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3)выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Виды условно разрешённого использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон:

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Прибрежные защитные полосы.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

# Статья 6.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зонах затопления паводком 1% обеспеченности.

В границах зон затопления паводком 1% обеспеченности использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно–строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва) грунта или строительства дамб обвалования или совмещения подсыпки и строительства дамб обвалования.

Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется архитектурно–планировочными требованиями и технико-экономическим обоснованием.

 Условия использования территории:

-жилищное строительство: полная и надежная защита от затопления паводком 1% обеспеченности на основании технико-экономического обоснования целесообразности защиты, путем искусственного повышения территории или строительства дамб обвалования, или выноса строений, организация и очистка поверхностного стока, дренирование территории;

-пашни: при полной защите от затопления паводком 1% обеспеченности, с сопутствующими мероприятиями;

-скважины водозаборов должны быть выполнены в насыпи с учетом паводка 1% обеспеченности;

-опоры высоковольтных линий электропередач и магистральные инженерно-технические коммуникации должны быть выполнены в насыпи с учетом паводка 1% обеспеченности.

-при реконструкции существующих объектов капитального строительства необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий.

-проведение мероприятий по укреплению участков, подверженных эрозии склонов (травяное и древесно-кустарниковое озеленение, подпорные стенки, насыпи и т.д.);

-ежегодное проведение противопаводковых мероприятий;

-осуществление централизованной канализации с выводом на очистные сооружения, устройство биотуалетов в зонах отдыха, строительство выгребных ям с гидроизоляционным покрытием и опорожнением их на зимний период;

-максимальное озеленение территории.

На территориях затопления паводком 1% обеспеченности запрещается:

-использование сточных вод для удобрения почв;

-размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

-осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

-реконструкция жилых и подсобных помещений и изменение параметров застройки без соответствующих обоснований и согласований с органом архитектуры, и градостроительства администрации МО Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области;

-предоставление вновь образуемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства;

-расширение действующих объектов производственного, коммунального и социального назначения;

-вырубка деревьев, кустарников (кроме рубок ухода за насаждениями, санитарных рубок);

-организация карьеров строительных материалов;

Инженерная защита затапливаемых территорий проводится в соответствии со следующими требованиями:

-отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне;

-за расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью один раз в 100 лет – для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями.

# Статья 6.3. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в охранных зонах водозаборных и иных технических сооружений.

Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и виды действий в пределах таких зон, а также в пределах территориальных зон – зон водозаборных, иных технических сооружений:

-проведение авиационно-химических работ;

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

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

-складирование навоза и мусора;

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

-размещение стоянок транспортных средств,

-проведение рубок лесных насаждений.

# Статья 6.4. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в охранных зонах объектов электроснабжения.

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

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

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

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

г) размещать свалки;

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

2. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо вышеописанных действий, запрещается:

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

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

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

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

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

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

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

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

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

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

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

3. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных п.2, настоящей статьи, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

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

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

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

# Статья 6.5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в охранных зонах объектов газоснабжения.

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

а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;

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

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

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

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

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

ж) разводить огонь и размещать источники огня;

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

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

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

л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.

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

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

# Статья 6.6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в отводах месторождений полезных ископаемых.

Горный отвод - часть недр, предоставленная организации или предприятию для промышленной разработки содержащихся в ней полезных ископаемых. Горный отвод не дает право на использование поверхности в его границах, т.е. площадь горного отвода не отождествляется с площадью земельного отвода, а определяется производственной мощностью и сроком службы горного предприятия.

При определении границ горного отвода учитываются пространственные контуры месторождения полезного ископаемого, зоны сдвижения горных пород, проектные контуры карьера (разреза), границы безопасного ведения горных и взрывных работ, зоны округов горно-санитарной охраны, зоны охраны от вредного влияния горных разработок и другие факторы, влияющие на состояние недр, земной поверхности и окружающей среды в связи с процессом геологического изучения и использования недр. Добыча полезных ископаемых осуществляется после получения документов, удостоверяющих уточненные границы горного отвода и в пределах этих границ. Самовольное пользование недрами и самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых прекращаются без возмещения затрат, произведенных за время незаконного пользования недрами и затрат по рекультивации территории и демонтажу возведенных объектов.

Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускается лишь в исключительных случаях в соответствии с Законом «О недрах», СНиП «СП 42.13330.2011. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» и с разрешения органов управления Государственным фондом недр и органов Федерального горного и промышленного надзора России в установленном ими порядке только при условии обеспечения возможности извлечения полезных ископаемых или доказанности экономической целесообразности застройки. При выдаче разрешений на застройку площади горного отвода зданиями и сооружениями различного назначения, условия застройки согласовываются в обязательном порядке с получившим горный отвод недропользователем. Предоставление земельных участков на площади горного отвода для несельскохозяйственных нужд иному землепользователю производится по согласованию с органами Госгортехнадзора России и владельцем горного отвода.

Архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства в зоне горных отводов осуществляется по согласованию с органами государственной власти в области горного надзора в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации. На любую территорию, проектируемую для застройки в пределах горных отводов, необходимо выполнение горно-геологического обоснования застройки с согласованием условий застройки.

В границах зон горных выработок использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с требованиями СНиП 2.01.09-91 «Здания и сооружения на подрабатываемых территориях и просадочных грунтах».

При строительстве на территориях, где возможно техногенное затопление или подтопление, вызываемое разработкой месторождений полезных ископаемых или ликвидацией шахт (погашения горных выработок) способом затопления, должна быть предусмотрена инженерная защита территорий в соответствии с требованиями СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления». Прогноз затопления или подтопления территорий и проектирование защиты от этих территорий необходимо осуществлять на основании заключения специализированной организации.

# Статья 6.7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в охранных зонах объектов нефтяного комплекса.

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

а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты;

б) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;

в) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;

г) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;

 д) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;

е) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

а) возводить любые постройки и сооружения на расстоянии ближе 1000 метров от оси аммиакопровода запрещается: строить коллективные сады с жилыми домами, устраивать массовые спортивные соревнования, соревнования с участием зрителей, купания, массовый отдых людей, любительское рыболовство, расположение временных полевых жилищ и станов любого назначения, загоны для скота;

б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;

в) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.

Письменное разрешение на производство взрывных работ в охранных зонах трубопроводов выдается только после представления предприятием, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими Едиными правилами безопасности при взрывных работах;

е) производить геолого-съемочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

# Статья 6.8. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в защитных зонах объектов культурного наследия.

1. Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

2. Защитные зоны не устанавливаются для объектов археологического наследия, некрополей, захоронений, расположенных в границах некрополей, произведений монументального искусства, а также памятников и ансамблей, расположенных в границах достопримечательного места, в которых соответствующим органом охраны объектов культурного наследия установлены требования и ограничения.

3. Границы защитной зоны объекта культурного наследия устанавливаются:

1) для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника, для памятника, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 200 метров от внешних границ территории памятника;

2) для ансамбля, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 150 метров от внешних границ территории ансамбля, для ансамбля, расположенного вне границ населенного пункта, на расстоянии 250 метров от внешних границ территории ансамбля.

4. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного в границах населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 200 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию. В случае отсутствия утвержденных границ территории объекта культурного наследия, расположенного вне границ населенного пункта, границы защитной зоны такого объекта устанавливаются на расстоянии 300 метров от линии внешней стены памятника либо от линии общего контура ансамбля, образуемого соединением внешних точек наиболее удаленных элементов ансамбля, включая парковую территорию.

5. Региональный орган охраны объектов культурного наследия вправе принять решение, предусматривающее установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи, на основании заключения историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. Защитная зона объекта культурного наследия прекращает существование со дня утверждения проекта зон охраны такого объекта культурного наследия.

# Статья 7. Требования, которые должны выполняться при выполнении проектов планировки с целью защиты от шума.

Планировку и застройку территории необходимо осуществлять с учетом СП 51.13330.2011 «Защита от шума» Актуализированная редакция СНиП 23-03-2003. Предварительно до предоставления и освоения земельных участков для строительства должен быть произведен акустический расчет.Акустический расчет должен производиться в следующей последовательности:

-выявление источников шума и определение их шумовых характеристик;

-выбор точек в помещениях и на территориях, для которых необходимо провести расчет (расчетных точек);

-определение путей распространения шума от его источника (источников) до расчетных точек и потерь звуковой энергии по каждому из путей (снижение за счет расстояния, экранирования, звукоизоляции ограждающих конструкций, звукопоглощения и др.);

-определение ожидаемых уровней шума в расчетных точках;

-определение требуемого снижения уровней шума на основе сопоставления ожидаемых уровней шума с допустимыми уровнями шума;

-разработка мероприятий по обеспечению требуемого снижения уровней шума;

-проверочный расчет достаточности выбранных шумозащитных мероприятий для обеспечения защиты объекта или территории от шума.

Предельно допустимые и допустимые уровни звукового давления, дБ (эквивалентные уровни звукового давления, дБ), допустимые эквивалентные и максимальные уровни звука на рабочих местах в производственных и вспомогательных зданиях, на площадках промышленных предприятий, в помещениях жилых и общест­венных зданий и на территориях жилой застройки следует принимать по таблице 1. СП 51.13330.2011 «ЗАЩИТА ОТ ШУМА».

Планировку и застройку территорий городских и сельских поселений следует осуществлять с учетом обеспечения допустимых уровней шума в помещениях жилых и общественных зданий и на территории с нормируемыми уровнями шума.

Защита от транспортного шума жилых, общественных зданий и территорий с нормируемыми уровнями шума должна осуществляться с помощью:

-применения рациональных планировочных приемов, предусматривающих зонирование территорий городских и сельских поселений; рациональную трассировку улично-дорожной сети; размещение специальных шумозащитных зданий вдоль транспортных магистралей; применение различных композиционных приемов группировки шумозащитных и обычных зданий;

-организационных мероприятий, направленных на ограничение движения грузового транспорта через жилые районы и на снижение скорости движения транспортных средств при проезде через жилые, рекреационные и лечебные территории;

-конструктивных мер, предусматривающих строительство придорожных экранов, установку шумозащитных окон в зданиях, расположенных в зоне неблагоприятного шумового воздействия.

На стадии разработки проекта планировки жилого района, микрорайона, квартала для защиты от шума следует принимать следующие меры:

-при размещении жилой застройки вдоль магистральной автомобильной или железной дороги на расстоянии, не обеспечивающем необходимое снижение шума, использование шумозащитных экранов в виде естественных или искусственных элементов рельефа местности (откосов выемок, насыпей), в виде искусственных сооружений (вертикальные или наклонные стенки, галереи и т.п.), а также применение экранов комбинированного типа (например, насыпь + стенка). Следует учитывать, что подобные экраны дают достаточный эффект только при малоэтажной застройке (не более трех этажей);

-для жилых районов, микрорайонов, кварталов в городской застройке наиболее эффективным является размещение в первом эшелоне застройки магистральных улиц шумозащитных зданий в качестве экранов, защищающих от транспортного шума внутриквартальное пространство.

# Статья 8. Территории, на которые действие градостроительного регламента не распространяется.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

– в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном [законодательством](http://garant.park.ru:80/doc.jsp?urn=urn:garant:12027232) Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

В настоящее время границы территорий объектов культурного наследия и границы зон охраны объектов культурного наследия не определены и должны быть установлены органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами, законами субъекта Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. До определения границ земель объектов культурного наследия и разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия с установлением соответствующих зон охраны, режимами использования земель и градостроительными регламентами в границах данных зон, все виды проектных, землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на землях, примыкающих к объектам культурного наследия, градостроительная документация по размещению объектов капитального строительства, подлежат согласованию с государственным органом охраны объектов культурного наследия Оренбургской области.

– в границах [территорий общего пользования](http://garant.park.ru:80/doc.jsp?urn=urn:garant:12038258&anchor=1012#1012);

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

– предоставленные для добычи полезных ископаемых.

# Статья 9. Территории, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

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 и территорий опережающего социально-экономического развития.

На карте градостроительного зонирования показаны земли лесного фонда и особо охраняемых природных территорий.

Земли лесного фонда.

Отношения в области использования и охраны земель лесного фонда регулируются лесным и земельным законодательством Российской Федерации. Лесное законодательство Российской Федерации состоит из Лесного кодекса, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации. Законы и иные нормативных правовые акты субъектов Российской Федерации, регулирующие лесные отношения, не могут противоречить Лесному кодексу и принимаемым в соответствии с ним федеральным законом.

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В НИХ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

**Оренбург 2022 г.**

**Оглавление**

[ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА 3](#_Toc118813294)

[Глава 1. Общие положения 3](#_Toc118813295)

[Статья 1. Цели Правил 3](#_Toc118813296)

[Статья 2. Область применения Правил 3](#_Toc118813297)

[Статья 3. Общедоступность информации о землепользовании и застройке 4](#_Toc118813298)

[Статья 4. Соотношение Правил с Генеральным планом МО Ромашкинский сельсовет и документацией по планировке территории 4](#_Toc118813299)

[Статья 5. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правам 4](#_Toc118813300)

[Статья 6. Общие положения о градостроительном зонировании территории МО Ромашкинский сельсовет 5](#_Toc118813301)

[Статья 7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации. 7](#_Toc118813302)

[Статья 8 Ответственность за нарушение правил 7](#_Toc118813303)

[Глава 2. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления 8](#_Toc118813304)

[Статья 9. Полномочия органов местного самоуправления. 8](#_Toc118813305)

[Статья 10. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки 8](#_Toc118813306)

[Глава 3. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 9](#_Toc118813307)

[Статья 11. Общие положения об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 9](#_Toc118813308)

[Статья 12. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка и объекта капитального строительства 10](#_Toc118813309)

[Глава 4. Положения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 12](#_Toc118813310)

[Статья 13. Общественные обсуждения, публичные слушания по проектам правил землепользования и застройки, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 12](#_Toc118813311)

[Глава 5. Положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки 19](#_Toc118813312)

[Статья 14. Порядок принятия решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки 19](#_Toc118813313)

[Статья 15. Порядок утверждения внесения изменений в Правила землепользования и застройки 25](#_Toc118813314)

# ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

#  Глава 1. Общие положения

# Статья 1. Цели Правил

Правила утверждаются и применяются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории муниципального образования;

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

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

# Статья 2. Область применения Правил

1. Правила распространяются на всю территорию МО Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области. Требования, установленные Правилами градостроительных регламентов, сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

2. Правила применяются:

1) при подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории и градостроительных планов земельных участков;

2) при принятии решений об изъятии для государственных нужд земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на них, о резервировании земель для их последующего изъятия для государственных нужд;

3) при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

4) при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) при осуществлении контроля и надзора за использованием земельных участков и объектов капитального строительства;

6) при рассмотрении в уполномоченных органах вопросов правомерности использования земельных участков и объектов капитального строительства;

7) при образовании земельных участков, подготовке документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр недвижимости.

3. Настоящие Правила не применяются:

1) при благоустройстве территории;

2) при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

# Статья 3. Общедоступность информации о землепользовании и застройке

1. Все текстовые и графические материалы Правил застройки являются общедоступной информацией. Доступ к текстовым и графическим материалам Правил застройки не ограничен.

2. Администрация МО Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области (далее - Администрация) обеспечивает возможность ознакомления с Правилами застройки путем:

- опубликования в средствах массовой информации;

- размещения на официальном сайте МО Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами, в том числе с входящими в их состав картографическими документами в Администрации, иных органах и организациях, участвующих в регулировании землепользования и застройки в МО Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области.

# Статья 4. Соотношение Правил с Генеральным планом МО Ромашкинский сельсовет и документацией по планировке территории

1. Правила застройки разработаны на основе Генерального плана МО Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области. Допускается конкретизация Правилами застройки положений указанного Генерального плана, но с обязательным учетом функционального зонирования территории.

В случае внесения в установленном порядке изменений в Генеральный план МО Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области соответствующие изменения вносятся в Правила застройки.

2. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана муниципального образования Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области, Правил застройки.

# Статья 5. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правам

1. Правила не применяются к отношениям по землепользованию и застройке МО Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области, в том числе к отношениям по архитектурно-строительному проектированию, строительству и реконструкции объектов капитального строительства, возникшим до вступления их в силу.

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

3. Принятые до вступления в силу Правил муниципальные правовые акты МО Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей Правилам.

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

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

# Статья 6. Общие положения о градостроительном зонировании территории МО Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области

1. Правила, как документ включают:

1) Порядок применения Правил и внесения в них изменений;

2) Карту градостроительного зонирования;

3) Градостроительные регламенты.

2. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

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

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

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

5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

3. На картах градостроительного зонирования отображаются:

1) границы населенных пунктов, входящих в состав поселения;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) границы территорий объектов культурного наследия;

4) границы территорий исторических поселений федерального значения;

5) границы территорий исторических поселений регионального значения.

4. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

а) Основные виды разрешённого использования – виды разрешённого использования, которые правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и унитарных муниципальных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований;

б) Условно разрешённые виды использования- виды разрешенного использования, разрешение о применении которых предоставляется в порядке, предусмотренных Главой 3 настоящих Правил;

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

Предельные минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые включают:

а) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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

в) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

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

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Обязательным приложением к правилам землепользования и застройки являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Органы местного самоуправления поселения также вправе подготовить текстовое описание местоположения границ территориальных зон.

# Статья 7. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

# Статья 8 Ответственность за нарушение правил

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

# Глава 2. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

# Статья 9. Полномочия органов местного самоуправления.

Полномочия Совета депутатов муниципального образования Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области (далее – Совет депутатов), главы муниципального образования Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области, администрации в области землепользования и застройки определяются федеральными законами, законами Оренбургской области, Уставом МО Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области (далее – Устав).

# Статья 10. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее - Комиссия) формируется органом местного самоуправления в целях подготовки проектов о внесении изменения в Правила землепользования и застройки, рекомендаций по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или отклонения объектов капитального строительства от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации, Правилам застройки, а также согласно Положению о Комиссии, утвержденному Постановлением администрации МО Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области.

# Глава 3. Положения об изменении [видов разрешенного использования земельных участков](#sub_37) и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

# Статья 11. Общие положения об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

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

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления МО Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными предприятиями осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

4. Решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 12 настоящих Правил и в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

6. Изменение видов разрешенного использования объектов капитального строительства, связанное с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений, осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

7. Применение правообладателями объектов капитального строительства указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешенного использования объектов капитального строительства осуществляется:

- если применение вспомогательного вида разрешенного использования объекта капитального строительства планируется исключительно в целях обеспечения функционирования, эксплуатации, инженерного обеспечения, обслуживания расположенных на этом земельном участке объектов капитального строительства, отнесенных настоящими Правилами к основным и/или условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствующей территориальной зоне.

# Статья 12. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка и 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. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 6 апреля 2011 года N 63-ФЗ "Об электронной подписи" (далее - электронный документ, подписанный электронной подписью).

2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном главой 5 настоящих Правил, с учетом положений настоящей статьи.

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

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

5. Срок проведения публичных слушаний или общественных обсуждений со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования и нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе муниципального образования Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области.

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

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

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

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

#

# Глава 4. Положения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

# Статья 13. Общественные обсуждения, публичные слушания по проектам правил землепользования и застройки, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

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

4. Процедура проведения общественных обсуждений состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале общественных обсуждений;

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

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

4) подготовка и оформление протокола общественных обсуждений;

5) подготовка и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений.

5. Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале публичных слушаний;

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

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

4) проведение собрания или собраний участников публичных слушаний;

5) подготовка и оформление протокола публичных слушаний;

6) подготовка и опубликование заключения о результатах публичных слушаний.

6. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний должно содержать:

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

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

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

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

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

8. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний:

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

2) распространяется на информационных стендах, оборудованных около здания уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления, в местах массового скопления граждан и в иных местах, расположенных на территории, в отношении которой подготовлены соответствующие проекты, и (или) в границах территориальных зон и (или) земельных участков, указанных в [части 3](#sub_50103) настоящей статьи (далее - территория, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания и (или) общественные обсуждения), иными способами, обеспечивающими доступ участников общественных обсуждений или публичных слушаний к указанной информации.

9. В течение всего периода размещения в соответствии с [пунктом 2 части 4](#sub_501042) и [пунктом 2 части 5](#sub_501052) настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему проводятся экспозиция или экспозиции такого проекта. В ходе работы экспозиции должны быть организованы консультирование посетителей экспозиции, распространение информационных материалов о проекте, подлежащем рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Консультирование посетителей экспозиции осуществляется представителями уполномоченного на проведение общественных обсуждений или публичных слушаний органа местного самоуправления или созданного им коллегиального совещательного органа (далее - организатор общественных обсуждений или публичных слушаний) и (или) разработчика проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

10. В период размещения в соответствии с [пунктом 2 части 4](#sub_501042) и [пунктом 2 части 5](#sub_501052) настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему и проведения экспозиции или экспозиций такого проекта участники общественных обсуждений или публичных слушаний, прошедшие в соответствии с [частью 12](#sub_501012) настоящей статьи идентификацию, имеют право вносить предложения и замечания, касающиеся такого проекта:

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

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

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

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

11. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с [частью 10](http://ivo.garant.ru/document?id=57329391&sub=501010) настоящей статьи, подлежат регистрации, а также обязательному рассмотрению организатором общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случая, предусмотренного [частью 15](#sub_501015) настоящей статьи.

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

13. Не требуется представление указанных в [части 12](#sub_501012) настоящей статьи документов, подтверждающих сведения об участниках общественных обсуждений (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц), если данными лицами вносятся предложения и замечания, касающиеся проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, посредством официального сайта или информационных систем (при условии, что эти сведения содержатся на официальном сайте или в информационных системах). При этом для подтверждения сведений, указанных в части 12 настоящей статьи, может использоваться единая система идентификации и аутентификации.

14. Обработка персональных данных участников общественных обсуждений или публичных слушаний осуществляется с учетом требований, установленных [Федеральным законом](http://ivo.garant.ru/document?id=12048567&sub=0) от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных".

15. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с [частью 10](#sub_501010) настоящей статьи, не рассматриваются в случае выявления факта представления участником общественных обсуждений или публичных слушаний недостоверных сведений.

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

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

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

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

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

1) дата оформления протокола общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) информация об организаторе общественных обсуждений или публичных слушаний;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

24. Уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования на основании положений настоящего Кодекса определяются:

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

2) организатор общественных обсуждений или публичных слушаний;

3) срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний;

4) официальный сайт и (или) информационные системы;

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

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

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

25. Общественные обсуждения или публичные слушания и (или) общественные обсуждения по проектам правил землепользования и застройки и по проектам, предусматривающим внесение изменений в правила, проводятся в каждом населенном пункте муниципального образования.

26. При проведении общественных обсуждений или публичных слушаний в целях обеспечения участников общественных обсуждений или публичных слушаний равными возможностями для участия в общественных обсуждениях или публичных слушаниях территория населенного пункта может быть разделена на части.

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

# Статья 14. Порядок принятия решения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, Карты градостроительного зонирования МО Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области, Карты зон с особыми условиями использования территории МО Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области, либо градостроительных регламентов.

2. Основаниями для рассмотрения Администрацией вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие настоящих Правил Генеральному плану МО Ромашкинский сельсовет Курманаевского район Оренбургской области а, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план или схему территориального планирования муниципального района;

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

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

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения.

6) принятие решения о комплексном развитии территории.

3. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются в комиссию:

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

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

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

4) органами местного самоуправления МО Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

6) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, созданным Российской Федерацией и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерацией решения о комплексном развитии территории (далее - юридическое лицо, определенное Российской Федерацией);

7) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, созданным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории (далее - юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации), либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

3.1. В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена возможность размещения на территориях поселения, городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе поселения, главе городского округа требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

3.2. В случае, предусмотренном [частью 3.1](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/entry/3331) настоящей статьи, глава поселения, глава городского округа обеспечивают внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 3.1 настоящей статьи требования.

[3.3.](http://ivo.garant.ru/#/document/72005510/entry/26044) В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случаях, предусмотренных [пунктами 3 - 6 части 2](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/entry/33023) и [частью 3.1](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/entry/3331) настоящей статьи, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного [частью 4](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/entry/3304) настоящей статьи заключения комиссии не требуются.

3.4. В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляется в письменной форме в Комиссию.

Комиссия в течение 25 дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении, в соответствии с поступившим предложением, изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе муниципального образования.

4.1. Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, предусматривающих приведение данных правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, рассмотрению комиссией не подлежит.

5. Глава муниципального образования с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение двадцати пяти 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.

В случае, если утверждение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется представительным органом местного самоуправления, проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, направленный в представительный орган местного самоуправления, подлежит рассмотрению на заседании указанного органа не позднее дня проведения заседания, следующего за ближайшим заседанием.

 Глава муниципального образования после поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания, указанного в [пункте 1.1 части 2](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/entry/33211) настоящей статьи, обязан принять решение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. Предписание, указанное в пункте 1.1 части 2 настоящей статьи, может быть обжаловано главой муниципального образования в суд.

Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в [части 2 статьи 55.32](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/entry/55322) настоящего Кодекса, не допускается внесение в правила землепользования и застройки изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 настоящего Кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

[8.](http://ivo.garant.ru/#/document/72005510/entry/26044)  В случаях, предусмотренных [пунктами 3 - 5 части 2](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/entry/33023) настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет главе муниципального образования требование об отображении в правилах землепользования и застройки границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

[9.](http://ivo.garant.ru/#/document/72005510/entry/26044) В случае поступления требования, предусмотренного [частью 8](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/entry/3308) настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных [пунктами 3 - 5 части 2](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/entry/33023) настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки глава муниципального образования обязан обеспечить внесение изменений в правила землепользования и застройки путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в правила землепользования и застройки в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным [частью 8](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/entry/3308) настоящей статьи, не требуется.

[10.](http://ivo.garant.ru/#/document/72005510/entry/26044) Срок уточнения правил землепользования и застройки в соответствии с [частью 9](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/entry/3309) настоящей статьи в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного [частью 8](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/entry/3308) настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных [пунктами 3 - 5 части 2](http://ivo.garant.ru/#/document/12138258/entry/33023) настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки.

11. Решение о подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила принимается главой муниципального образования с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всей территории муниципального образования района либо к различным частям территории муниципального образования (в случае подготовки проекта о внесении изменений в настоящие Правила применительно к частям территории муниципального образования, порядка и сроков проведения работ по подготовке указанного проекта, иных положений, касающихся организации указанных работ.

12. Глава муниципального образования не позднее чем по истечении 10 дней с даты принятия решения о подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

13. В указанном в [части](#Par542) 12 настоящей статьи сообщении о принятии решения о подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила указываются:

1) состав и порядок деятельности Комиссии;

2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территории муниципального образования либо применительно к различным частям территории сельского поселения (в случае подготовки проекта внесения изменений в настоящие Правила применительно к частям территории муниципального образования);

3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила;

4) порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила;

5) иные вопросы организации работ.

14. Администрация муниципального образования осуществляет проверку проекта внесения изменений в настоящие Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану муниципального образования, схемам территориального планирования Оренбургской области, схемам территориального планирования Российской Федерации, сведениям Единого государственного реестра недвижимости, сведениям, документам и материалам, содержащимся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

15. По результатам указанной в [части 1](#Par549)4 настоящей статьи проверки администрация направляет проект внесения изменений в настоящие Правила главе муниципального образования или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в [части 1](#Par549)4 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

16. Проект внесения изменений в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях или общественных обсуждениях. Публичные слушания и общественные обсуждения проводятся в соответствии с Положением о публичных слушаниях.

Продолжительность обсуждений или публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила составляет не менее одного и не более трёх месяцев со дня опубликования такого проекта.

В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, а также в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в связи с принятием решения о комплексном развитии территории, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент, в границах территории, подлежащей комплексному развитию. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

17. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний или общественных обсуждений обеспечивает внесение изменений в данный проект и представляет его главе муниципального образования Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области. Обязательными приложениями к проекту внесения изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний или общественных обсуждений, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с настоящим Кодексом не требуется.

18. Глава муниципального образования Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области в течение десяти дней после представления ему проекта внесения изменений в Правила и указанных в [части 1](#Par552)6 настоящей статьи обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в Совет депутатов Ромашкинского сельсовета Курманаевского района Оренбургской области или об отклонении проекта внесения изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

19. После утверждения Советом депутатов изменений в настоящие Правила, решение Совета депутатов о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию.

20. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке.

21. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Оренбургской области вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схеме территориального планирования Оренбургской области, утвержденным до внесения изменений в настоящие Правила.

22. В случае внесения изменений в Правила землепользования и застройки с целью обеспечения возможности размещения на территории муниципального образования предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального, регионального, объектов местного значения (за исключением линейных объектов), глава муниципального образования Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области обеспечивает внесение изменений в Правила землепользования и застройки в течении тридцати дней со дня получения требования о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения объектов федерального, регионального, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).

23. В случае поступления требования от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки глава местной администрации обязан обеспечить внесение изменений в правила землепользования и застройки путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в правила землепользования и застройки в целях их уточнения в соответствии с требованием, не требуется.

23.1. Срок уточнения правил землепользования и застройки в соответствии с частью 23 настоящей статьи в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки.

24. В случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка заключения комиссии не требуются.

# Статья 15. Порядок утверждения внесения изменений в Правила землепользования и застройки

Утверждение правил землепользования и застройки и внесение в них изменений осуществляются местной администрацией муниципального образования Оренбургской области либо уполномоченным органом.

Обязательными приложениями к проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний или общественных обсуждений, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ не требуется.

2. Представительный орган местного самоуправления по результатам рассмотрения проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить внесения изменений в Правила землепользования и застройки или направить проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки главе муниципального образования Ромашкинский сельсовет Курманаевского района Оренбургской области на доработку в соответствии с заключением о результатах публичных слушаний или общественных обсуждений по указанному проекту.

3. Внесения изменений в Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении внесения изменений в Правила землепользования и застройки в судебном порядке.

5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении внесения изменений в Правила землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам [территориального планирования](#sub_102) Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения внесения изменений в Правила землепользования и застройки.