**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ «ГУРИНСКОЕ»**

**СЮМСИНСКОГО РАЙОНА**

**УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ**

**2020 г.**

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГУРИНСКОЕ»**

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Гуринское» Сюмсинского района Удмуртской Республики (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Законом Удмуртской Республики от 6 марта 2014 года № З-РЗ «О градостроительной деятельности в Удмуртской Республике», Законом Удмуртской Республики от 28 ноября 2014 года № 69-РЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований, образованных на территории Удмуртской Республики, и органами государственной власти Удмуртской Республики», иными законами и нормативными правовыми актами Удмуртской Республики, нормативно-правовыми актами, определяющими градостроительное развитие муниципального образования «Гуринское» Сюмсинского района Удмуртской Республики.

Правила регулируют градостроительные и земельно-имущественные отношения на территории муниципального образования «Гуринское» Сюмсинского района Удмуртской Республики (далее - муниципального образования «Гуринское»).

**Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

**Глава 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА**

**Статья 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**

1.Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

1)создание условий для устойчивого развития территорий муниципального образования «Гуринское», сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для подготовки документации по планировке территории муниципального образования «Гуринское»;

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 путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Настоящие Правила регламентируют деятельность в отношении:

1) регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования «Гуринское»;

2) порядка подготовки документации по планировке территории (проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории), за исключением градостроительного плана земельного участка;

3) предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

4) предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

6) порядка внесения изменений в Правила;

7) изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Настоящие Правила применяются наряду:

1) с техническими регламентами (до их вступления в установленном порядке в силу - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надёжности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

2) с Нормативами градостроительного проектирования по Удмуртской Республике, утвержденными постановлением Правительства Удмуртской Республики от 16 июля 2012 года № 318 «Об утверждении Нормативов градостроительного проектирования по Удмуртской Республике»;

3) с законодательством Удмуртской Республики, нормативными правовыми актами муниципального образования «Гуринское» по вопросам регулирования землепользования и застройки.

4.Настоящие Правила действуют на территории муниципального образования «Гуринское» и обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, граждан и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих градостроительную деятельностьна территории муниципального образования «Гуринское».

**Статья 2. Правила землепользования и застройки**

1. Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

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

2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

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

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

2. Правила землепользования и застройки включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

3. 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.

4. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

5. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Указанные границы могут отображаться на отдельных картах.

5.1. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

6. 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;

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

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.

6.1. 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, городского округа также вправе подготовить текстовое описание местоположения границ территориальных зон. Формы графического и текстового описания местоположения границ территориальных зон, требования к точности определения координат характерных точек границ территориальных зон, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

7. Утвержденные правила землепользования и застройки не применяются в части, противоречащей ограничениям использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленным на приаэродромной территории, в границах которых полностью или частично расположена приаэродромная территория, установленная в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации (далее - ограничения использования объектов недвижимости, установленные на приаэродромной территории).

8. Срок приведения утвержденных правил землепользования и застройки в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, не может превышать шесть месяцев.

**Статья 3. Градостроительный регламент**

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

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

3. 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.

4. 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 выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. 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.

6.1. До установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенного пункта не было связано с использованием лесов), такие земельные участки используются с учетом ограничений, установленных при использовании городских лесов в соответствии с лесным законодательством.

7. 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. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий, определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.

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

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

10. В случае, если использование указанных в части 8 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

**Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Правила являются открытыми и общедоступными для всех заинтересованных лиц.

2. Администрация муниципального образования «Гуринское» обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём:

1) официального опубликования (обнародования) и размещения на официальном интернет-портале муниципального образования «Сюмсинский район» (раздел «Градостроительство») в сети «Интернет»;

2) создания условий для ознакомления с Правилами на информационном стенде в здании администрации муниципального образования «Гуринское»;

3) путём направления экземпляров Правил в организации библиотечного обслуживания населения для их последующего представления гражданам для ознакомления;

4) размещения в информационной системе градостроительной деятельности муниципального образования «Сюмсинский район».

**Статья 5. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки**

1.Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - Комиссия) является постоянно действующим совещательным органом при главе администрации муниципального образования «Гуринское», созданным для организации подготовки предложений по внесению изменений в настоящие Правила, а также осуществления функций, отнесённых к её компетенции нормативными правовыми актами муниципального образования «Гуринское», настоящими Правилами.

2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Удмуртской Республики и муниципального образования «Гуринское».

3. Комиссия осуществляет следующие функции:

1) обеспечивает подготовку предложений по внесению изменений в настоящие Правила;

2) рассматривает предложения и готовит заключения о возможности внесении изменений в настоящие Правила;

3) осуществляет (обеспечивает) проведение публичных слушаний по проектам внесения изменений в настоящие Правила, по вопросам предоставления разрешений на условно разрешённый вид использования земельных участков или объектов капитального строительства, отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) готовит и направляет главе администрации муниципального образования «Гуринское» рекомендации о возможности предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о возможности предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений;

4. Состав Комиссии утверждается главой администрации муниципального образования «Гуринское».

5. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний.

6. Комиссия принимает решение по рассматриваемому вопросу путём открытого голосования. Решение Комиссии принимается простым большинством голосов от установленного числа членов Комиссии. В случае равенства голосов решающим является голос председательствующего на заседании Комиссии.

7. По итогам каждого заседания оформляется протокол, который подписывается председателем и секретарём Комиссии.

8. Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

**Статья 6. Применение Правил**

1.Администрацией муниципального образования «Гуринское» осуществляется регулирование землепользования и застройки в порядке, установленном настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами муниципального образования «Гуринское» в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Удмуртской Республики.

2. Действие порядка землепользования и застройки, установленного настоящими Правилами, распространяется на изменения объектов капитального строительства, кроме случаев:

1)капитального ремонта существующих объектов капитального строительства;

2) проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

3) замены инженерного и технологического оборудования.

3. Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются в соответствии с техническими регламентами (до их вступления в установленном порядке в силу - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 года № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надёжности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия.

4. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка землепользования и застройки обеспечивается администрацией муниципального образования «Гуринское»:

1) при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;

2) при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

3) при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке;

4) при проверке подготовленной документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;

5) при утверждении документации по планировке территории;

6) при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков;

7) при установлении публичных сервитутов.

**Глава 2. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

**Статья 7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

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

2.1. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

(часть 2.1 введена Федеральным законом от 03.07.2016 N 373-ФЗ)

3. 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.

4. 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.

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. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного Кодекса.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 8. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

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

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

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

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

1.1. В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

1.2. Наряду с указанными в пунктах 2 - 4 части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

2.1. Предельные параметры разрешенного строительства или реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента, установленного применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, должны включать в себя требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства. Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства могут включать в себя требования к цветовому решению внешнего облика объекта капитального строительства, к строительным материалам, определяющим внешний облик объекта капитального строительства, требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, влияющим на его внешний облик и (или) на композицию и силуэт застройки исторического поселения.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

4. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьёй 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации и постановлением Правительства Удмуртской Республики от 29 декабря 2014 года № 583 «Об утверждении Положения о порядке осуществления уполномоченным исполнительным органом государственной власти Удмуртской Республики полномочий по принятию решений о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования «Город Ижевск» и территории Сюмсинского района Удмуртской Республики, и Положения о порядке осуществления уполномоченным исполнительным органом государственной власти Удмуртской Республики полномочий по принятию решений по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования «Город Ижевск» и территории Сюмсинского района Удмуртской Республики».

**Глава 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**Статья 9. Общие положения о планировке территории**

**1**. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии. Порядок установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 Градостроительного Кодекса информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры;

2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с Градостроительным Кодексом;

3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

4) схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;

5) схему границ территорий объектов культурного наследия;

6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;

7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

9) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);

10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

12) обоснование очередности планируемого развития территории;

13) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

5. Состав и содержание проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

6. В состав проекта планировки территории может включаться проект организации дорожного движения, разрабатываемый в соответствии с требованиями Федерального закона "Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

7. Состав и содержание проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования Удмуртской Республики, документов территориального планирования муниципального образования «Гуринское», устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Удмуртской Республики от 6 марта 2014 года № З-РЗ «О градостроительной деятельности в Удмуртской Республике» и иными нормативными правовыми актами Удмуртской Республики, порядок разработки и выдачи градостроительных планов земельных участков осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Решения о подготовке документации по планировке территории и ее утверждению принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Удмуртской Республики, органами местного самоуправления с учётом положений статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Закона Удмуртской Республики от 28 ноября 2014 года № 69-РЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований, образованных на территории Удмуртской Республики, и органами государственной власти Удмуртской Республики», постановления Правительства Удмуртской Республики от 29 декабря 2014 года № 581 «Об утверждении Положения о порядке осуществления исполнительными органами государственной власти Удмуртской Республики полномочий по принятию решений по подготовке и утверждению документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания территории) в поселении, городском округе на основании генеральных планов поселений, городских округов, правил землепользования и застройки поселений, городских округов (за исключением линейных объектов), а также по внесению в них изменений».

**Глава 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ «ГУРИНСКОЕ»**

**Статья 10. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки**

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 в соответствии с уставом муниципального образования «Гуринское» и (или) нормативным правовым актом Совета депутатов муниципального образования «Гуринское» и с учетом положений Градостроительного Кодекса проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом и другими федеральными законами.

2. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам правил землепользования и застройки, предусматривающим внесение изменений в утвержденные 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. Процедура проведения общественных обсуждений состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале общественных обсуждений;

2) размещение проекта Правил землепользования и застройки, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, и информационных материалов к нему на официальном сайте Администрации Сюмсинского района 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 проекта Правил землепользования и застройки;

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта Правил землепользования и застройки, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях;

4) подготовка и оформление протокола общественных обсуждений;

5) подготовка и опубликование заключения о результатах общественных обсуждений.

4. Процедура проведения публичных слушаний состоит из следующих этапов:

1) оповещение о начале публичных слушаний;

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

3) проведение экспозиции или экспозиций проекта Правил землепользования и застройки, 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.

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

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

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

3) информацию о месте, дате открытия экспозиции или экспозиций проекта Правил землепользования и застройки, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, о сроках проведения экспозиции или экспозиций проекта Правил землепользования и застройки, 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 Правил землепользования и застройки, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

6. Оповещение о начале общественных обсуждений также должно содержать информацию об официальном сайте Администрации муниципального образования «Сюмсинский район», на котором будет размещен проект Правил землепользования и застройки, 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 Правил землепользования и застройки, подлежащий рассмотрению на публичных слушаниях, и информационные материалы к нему, информацию о дате, времени и месте проведения собрания или собраний участников публичных слушаний.

7. Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний:

1) не позднее чем за семь дней до дня размещения на официальном сайте Администрации муниципального образования «Сюмсинский район» или в информационных системах проекта Правил землепользования и застройки, 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 Правил землепользования и застройки, и (или) в границах территориальных зон и (или) земельных участков, указанных в части 3 настоящей статьи (далее - территория, в пределах которой проводятся общественные обсуждения или публичные слушания), иными способами, обеспечивающими доступ участников общественных обсуждений или публичных слушаний к указанной информации.

8. В течение всего периода размещения в соответствии с пунктом 2 части 3 и пунктом 2 части 4 настоящей статьи проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему проводятся экспозиция или экспозиции проекта Правил землепользования и застройки. 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.

9. В период размещения в соответствии с пунктом 2 части 3 и пунктом 2 части 4 настоящей статьи проекта Правил землепользования и застройки, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, и информационных материалов к нему и проведения экспозиции или экспозиций проекта Правил землепользования и застройки участники общественных обсуждений или публичных слушаний, прошедшие в соответствии с частью 11 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.

10. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 9 настоящей статьи, подлежат регистрации, а также обязательному рассмотрению организатором общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случая, предусмотренного частью 14 настоящей статьи.

11. 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.

12. Не требуется представление указанных в части 11 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.

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

14. Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 9 настоящей статьи, не рассматриваются в случае выявления факта представления участником общественных обсуждений или публичных слушаний недостоверных сведений.

15. 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).

16. 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.

17. 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.

18. 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).

19. 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.

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

21. 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.

22. 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 Администрации муниципального образования «Сюмсинский район» и (или) в информационных системах.

23. Уставом муниципального образования «Гуринское» и (или) нормативным правовым актом Совета депутатов муниципального образования «Гуринское» на основании положений Градостроительного 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.

**Глава5. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

**Статья 11. Основания и порядок внесения изменений в Правила**

1.Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства Удмуртской Республики от 29 декабря 2014 года № 580 «Об утверждении Положения о порядке осуществления исполнительными органами государственной власти Удмуртской Республики полномочий по принятию решений по подготовке и утверждению правил землепользования и застройки поселения, городского округа, а также по внесению в них изменений».

2.Основаниями для рассмотрения главой администрации муниципального образования «Гуринское» вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие настоящих Правил Генеральному плану муниципального образования «Гуринское», схеме территориального планирования муниципального образования «Сюмсинский район», возникшее в результате внесения в такой Генеральный план или схему территориального планирования изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию:

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

2) органами исполнительной власти Удмуртской Республики в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства республиканского значения;

3) Администрацией муниципального образования «Сюмсинский район» в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения муниципального образования «Сюмсинский район»;

4) администрацией муниципального образования «Гуринское» в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования «Гуринское»;

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

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

5. Глава администрации муниципального образования «Гуринское» с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней направляет обращение в Министерство строительства, жилищно-коммунального хозяйства и энергетики Удмуртской Республики с предложением по внесению изменений в настоящие Правила для подготовки правового акта Правительства Удмуртской Республики по подготовке изменений в настоящие Правила или об отклонении предложения в такой подготовке.

6.Правовой акт об утверждении изменений в настоящие Правила принимается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Удмуртской Республики от 28 ноября 2014 года № 69-РЗ «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований, образованных на территории Удмуртской Республики, и органами государственной власти Удмуртской Республики», постановлением Правительства Удмуртской Республики от 29 декабря 2014 года № 580 «Об утверждении Положения о порядке осуществления исполнительными органами государственной власти Удмуртской Республики полномочий по принятию решений по подготовке и утверждению правил землепользования и застройки поселения, городского округа, а также по внесению в них изменений».

**Глава 6. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 12. Архитектурно-градостроительный облик поселения**

1.В целях создания благоприятного архитектурно-градостроительного облика поселения архитектурные решения, содержащиеся в проектной документации объектов капитального строительства, указанных в части 2 настоящей статьи, подлежат согласованию.

2. Предоставление решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объектов осуществляется в отношении:

1) многоквартирных жилых домов;

2) производственных и непроизводственных объектов (за исключением линейных объектов), строительство которых планируется осуществить в границах населённых пунктов, имеющих общую площадь, превышающую 100 кв.м;

3) производственных и непроизводственных объектов (за исключением линейных объектов), строительство которых планируется осуществить на расстоянии менее 100 метров от оси крайнего железнодорожного пути, федеральных и республиканских автодорог, межпоселковых автодорограйонного значения.

3. Предоставление решений о согласовании архитектурно-градостроительного облика объектов, указанных в части 2 настоящей статьи, осуществляется архитектурно-градостроительным советом муниципального образования «Сюмсинский район».

4. Порядок подачи и рассмотрения обращений о согласовании архитектурных решений, содержащихся в проектной документации объектов капитального строительства, указанных в части 2 настоящей статьи, определяется Положением об архитектурно-градостроительном совете муниципального образования «Сюмсинский район».

**Статья 13. Ответственность за нарушение настоящих Правил**

1. За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Удмуртской Республики.

**ЧАСТЬ II: «КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ»**

**Глава 7. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ «ГУРИНСКОЕ»СЮМСИНСКОГО РАЙОНА УДМУРТСКОЙ РЕСПУБЛИКИ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ И ИХ ПРИМЕНЕНИЕ**

**Статья 14. Порядок установления территориальных зон**

1. При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом муниципального образования «Гуринское» (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 Градостроительного Кодекса), схемой территориального планирования Сюмсинского района;

3) определенных Градостроительным Кодексом территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

7) историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

5) естественным границам природных объектов;

6) иным границам.

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

**Статья 15. Виды и состав территориальных зон**

1. В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

2. В состав жилых зон могут включаться:

1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;

2) зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки;

3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами;

4) зоны застройки многоэтажными многоквартирными домами;

5) зоны жилой застройки иных видов.

3. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства.

4. В состав общественно-деловых зон могут включаться:

1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения;

2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;

4) общественно-деловые зоны иных видов.

5. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

6. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, жилые дома блокированной застройки, многоквартирные дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

7. В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

1) коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;

2) производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;

3) иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

8. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур 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.

9. В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

10. В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

11. В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

12. В состав территориальных зон могут включаться зоны особо охраняемых территорий. В зоны особо охраняемых территорий могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

13. В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами, используемыми для захоронения твердых коммунальных отходов, и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

14. В состав территориальных зон могут включаться зоны размещения военных объектов и иные зоны специального назначения.

15. Помимо предусмотренных настоящей статьей, органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Часть III. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

1. Карта градостроительного зонирования. М 1:50000.

2. Карта зон с особыми условиями использования территории. М 1:50000

3. Карта градостроительного зонирования населенных пунктов. М 1:10000

**Часть IV. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Глава 8.ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 16. Перечень территориальных зон, выделенных на генерализированной схеме градостроительного зонирования части территорий муниципального образования «Гуринское»**

**Таблица 1**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| ***№п/п*** | ***Типы зон*** | ***Код*** | ***Виды зон*** |
| 1 | Жилые зоны | Ж-1 | Зона застройки индивидуальными и многоквартирными жилыми домами до трех этажей |
| 2 | Общественно-деловые зоны | ОД-К | Комплексная общественно-деловая зона |
| 3 | Сельскохозяйственные зоны | СХ-2 | Зона сельскохозяйственного использования |
| СХ-3 | Зона сельскохозяйственных предприятий |
| 4 | Рекреационные зоны | Р-2 | Рекреационная зона общего пользования |
| 5 | Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур | П | Зона размещения производственных объектов |
| И | Зона объектов инженерной инфраструктуры |
| ТА | Зона автомобильного транспорта |
| 6 | Зоны специального назначения | С-2 | Зона кладбищ |

**Статья 17. Жилые зоны**

Жилые зоны предназначены, в качестве основной функции, для постоянного проживания населения. Подлежат застройке индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками, блокированными жилыми домами с участками, многоквартирными жилыми домами. В пределах жилых зон предусматриваются территории общественных центров обслуживания населения, отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания, общественного питания и торговли.

Зона застройки индивидуальными и многоквартирными жилыми домами до трех этажей (Ж-1) - территории, застроенные или планируемые к застройке индивидуальными жилыми домами не выше трёх этажей с приквартирными участками и возможностью ведения личного подсобного хозяйства, территории, предназначенные для садоводства и ведения дачного хозяйства, находящиеся в границах населённого пункта. Перечень разрешённых видов использования земельных участков и объектов капитального строительства представлен ниже.

**Таблица 2**

| № п/п | Основной вид разрешенного использования земельного участка | Основной вид объекта капитального строительства | Вспомогательный вид объекта капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | Для индивидуального жилищного строительства (2.1) | 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); | Сети инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, хозяйственные постройки (подсобные сооружения), постройки для содержания скота и птицы, площадки мусоросборников, гаражи не более чем на 2 легковых автомобиля, гостевые стоянки, благоустройство и озеленение, спортивные и детские площадки, площадки отдыха, малые архитектурные формы |
| 2 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2) | 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 | производство сельскохозяйственной продукции;размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;содержание сельскохозяйственных животных, малые архитектурные формы |
| 3 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1) | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 3 этажей, включая мансардный); | Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур, 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,размещение индивидуальных гаражей, хозяйственные постройки, объекты пожарной охраны, площадки мусоросборников (общие), гостевые автостоянки |
| 4 | Блокированная жилая застройка (2.3) | Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более двух и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену без проемов с соседним домом, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); | разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха |
| 5 | Предоставление коммунальных услуг (3.1.1) | 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) | Стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега. |
| 6 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2) | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | Объектные автостоянки благоустройство и озеленение, малые архитектурные формы |
| 7 | Оказание социальной помощи населению (3.2.2) | Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций:некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам |
| 8 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Объектные автостоянки, площадки мусоросборников, малые архитектурные формы |
| 9 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
| 10 | Площадки для занятий спортом (5.1.3) | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | Объектные автостоянки, озеленение, малые архитектурные формы |
| 11 | Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Объектные автостоянки, остановочные павильоны, площадки для отдыха и спорта, элементы благоустройства, устройство площадок для празднеств и гуляний |
| **Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | Дома социального обслуживания (3.2.1) | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | Объектные автостоянки, площадки мусоросборников, благоустройство и озеленение, малые архитектурные формы |
| 2 | Бытовое обслуживание (3.3) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Объектная автостоянка, площадки мусоросборников, благоустройство и озеленение, малые архитектурные формы |
| 3 | Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1) | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | Объектная автостоянка, площадки мусоросборников, благоустройство и озеленение, малые архитектурные формы |
| 4 | Осуществление религиозных обрядов(3.7.1) | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | Объектная автостоянка |
| 5 | Рынки (4.3) | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м. | размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка, площадки мусоросборников, благоустройство и озеленение, малые архитектурные формы |
| 6 | Общественное управление (3.8) | Здания административные, здания судов, здания общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку | Объектная автостоянка, площадки мусоросборников, благоустройство и озеленение, малые архитектурные формы |
| 7 | Магазины (4.4) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 500 кв. м | Объектная автостоянка, площадки мусоросборников, благоустройство и озеленение, малые архитектурные формы |
| 8 | Общественное питание (4.6) | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Объектная автостоянка, площадки мусоросборников, благоустройство и озеленение, малые архитектурные формы |
| 9 | Автомобильный транспорт (7.2) | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту |  |

Перечень предельных размеров земельных участков, предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, установленных настоящими Правилами, представлен ниже.

 **Таблица 3**

| № п/п | Предельный параметр | Значение параметра |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальная площадь земельного участка, кв.м | 800 – для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства |
| 500 - для блокированного жилого дома (для каждого блока) |
| 1500 – для малоэтажной многоквартирной жилой застройки |
| 200 – для прочих объектов |
| 2 | Максимальная площадь земельного участка, кв.м | 5000 – для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки, малоэтажной многоквартирной жилой застройки |
| 3 | Минимальная ширина участка по уличному фронту, м | 25 – для малоэтажной многоквартирной жилой застройки |
| 20 – для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства |
| 12 – для блокированной жилой застройки (для одного блока) |
| 4 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, процент | 40 – для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки, малоэтажной многоквартирной жилой застройки |
| 50 – для прочих объектов  |
| 5 | Предельное количество этажей, этаж | 2 – для блокированного жилого дома |
| 3 – для остальных объектов |
| 6 | Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | 17,0 |
| 4 – для объектов вспомогательного использования |
| 7 | Минимальные отступыот красных линий и границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | 3 – для индивидуальных жилых домов, ведения личного подсобного хозяйства |
| 4 – для размещения блокированного жилого дома |
| 5 – для малоэтажного многоквартирного жилого дома |
| 3 – для прочих объектов  |
| 8 | Минимальные отступыот зданий, строений, сооружений до границы земельного участка по санитарно-бытовым условиям, м | 2 – до построек для содержания скота и птицы |
| 1 – до других построек (бани, гаража) |
| 4 – до стволов высокорослых деревьев;2 – до стволов среднерослых деревьев;1 – до кустарника |
| 9 | Дополнительные параметры | Минимальное расстояние:от окон жилых помещений:8 м – до душа, бани и сауны;12 м – до построек для содержания мелкого скота и птицы, уборной; 8 м – от колодца до уборной и компостного устройства;12 м – от погреба до компостного устройства и постройки для содержания мелкого скота и птицы;12 м – от дома на участке и от домов и сооружений, расположенных на соседнихучастках, до выгребной ямы;1 м – до сливной ямы от забора, ограничивающего участок;Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к дому (или) хозяйственным постройкам.При новом строительстве допускается блокировка жилых домов и хозяйственных строений на смежных соседних участках по взаимному согласию владельцев с учетом противопожарных требований.Допускается встраивать в жилые дома и пристраивать к ним объекты обслуживания, не оказывающие вредного воздействия на проживающих, при соблюдении требований пожарной, санитарно - гигиенической и экологической безопасности, в том числе обеспечение:обособленных от жилой территории входов для посетителей;обособленных подъездов, площадок для парковки автомобилей, обслуживающих встроенный объект;самостоятельных шахт для вентиляции;отделения нежилых помещений от жилых противопожарными, звукоизолирующими перекрытиями и перегородками.Вспомогательные строения, за исключением гаражей, выгребов, автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается. Содержание и разведение пчел в пределах жилой застройки возможно при условии:наличия забора между местом, где расположены ульи и территорией соседнего участка минимальной высотой 2 м;максимального количества ульев на участке − 7;минимального расстояния для размещения ульевот границ смежных участков – 10 м |
| 10 | Максимальная высота ограждений земельных участков, м | Для жилой застройки:1,8 – вдоль улиц и проездов;1,8 – между соседними участками застройки без согласования со смежными землепользователями;более 1,8 – по согласованию со смежными землепользователями и может быть превышена только при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественного освещения.Для иных земельных участков:2,5 – вдоль улиц, проездов и между соседними земельными участками  |

**Статья 18. Общественно-деловые зоны**

Общественно-деловые зоны, предназначены для размещения объектов общественного, административного, делового, финансового и коммерческого назначения, торговли, здравоохранения, культуры, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, среднего и высшего профессионального образования, научно­исследовательских учреждений, культовых зданий, гостиниц, стоянок автомобильного транспорта, подземных или многоэтажных гаражей и иных типов зданий, строений и сооружений массового посещения, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, обеспечивающих функционирование этих зон.

Комплексная общественно-деловая зона (ОД-К) - территории, застроенные административными, деловыми, банковскими, торговыми и иными общественными объектами социального и культурно-бытового обслуживания.

Объекты сосредоточены на относительно небольшой территории. Перечень разрешённых видов использования земельных участков и объектов капитального строительства представлен ниже.

**Таблица 4**

| № п/п | Основной вид разрешенного использования земельного участка | Код | Основной вид разрешенного использования объекта капитального строительства | Вспомогательный вид разрешенного использования |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 | 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) | Стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружения, необходимые для сбора и плавки снега |
| 2 | Дома социального обслуживания | 3.2.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан;размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами | Объектные автостоянки,площадки мусоросборников  |
| 3 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | 3.4.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Объектные автостоянки, площадки мусоросборников, малые архитектурные формы |
| 4 | Стационарное медицинское обслуживание | 3.4.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);размещение станций скорой помощи;размещение площадок санитарной авиации | Объектные автостоянки, площадки мусоросборников, благоустройство, озеленение, малые архитектурные формы |
| 5 | Бытовое обслуживание | 3.3 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Объектная автостоянка, площадки мусоросборников, благоустройство и озеленение, малые архитектурные формы |
| 6 | Объекты культурно-досуговой деятельности | 3.6.1 | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | Объектная автостоянка, площадки мусоросборников, благоустройство и озеленение, малые архитектурные формы |
| 7 | Общественное управление | 3.8 | Здания органов местного самоуправления,здания судов,здания общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку | Объектная автостоянка, площадки мусоросборников, благоустройство и озеленение, малые архитектурные формы |
| 8 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | 3.10.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | Объектные автостоянки;площадки мусоросборников  |
| 9 | Деловое управление | 4.1 | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Объектные автостоянки;площадки мусоросборников  |
| 10 | Рынки  | 4.3 | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м. | размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка, мусоросборников, благоустройство и озеленение, малые архитектурные формы |
| 11 | Магазины | 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 1000 кв. м | Объектная автостоянка, площадки мусоросборников, благоустройство и озеленение, малые архитектурные формы |
| 12 | Общественное питание | 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Объектная автостоянка, площадки мусоросборников, благоустройство и озеленение, малые архитектурные формы |
| 13 | Гостиничное обслуживание | 4.7 | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | Объектные автостоянки;площадки мусоросборников, малые архитектурные формы, озеленение  |
| 14 | Развлекательные мероприятия | 4.8.1 | 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 | Объектные автостоянки для легковых автомобилей |
| 15 | Спорт | 5.1 | Спортивные клубы,спортивные залы,бассейны,площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, лыжные трассы),спортивные комплексы | Пункты оказания первой медицинской помощи;сооружения, необходимые для эксплуатации объектов капитального строительства, отнесенных к основному виду разрешенного использования,объектные автостоянки,площадки мусоросборников  |
| 16 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 | Участковые пункты полиции,отделения внутренних дел, отделения вневедомственной охраны, объекты гражданской обороны,опорные пункты полиции | Объектные автостоянки,площадки мусоросборников  |
| 17 | Историко-культурная деятельность | 9.3 | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | Сооружения, необходимые для эксплуатации объектов капитального строительства отнесенных к основному виду разрешенного использования |
| 18 | Земельные участки (территории) общего пользования | 12.0 | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Устройство площадок для празднеств и гуляний |
| 19 | Автомобильный транспорт | 7.2 | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений,размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения,оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту |  |
| 20 | Служебные гаражи | 4.9 | 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 |  |
| 21 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 3.5.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | Открытые спортивные сооружения без трибун, объектные автостоянки,спортивные и детские площадки, площадки отдыха, малые архитектурные формы, площадки мусоросборников  |
| №п/п | Условно разрешенный вид использования земельного участка | Код | Условно разрешенный вид объекта капитального строительства | Вспомогательный вид разрешенного использования |
| 1 | Хранение автотранспорта | 2.7.1 | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек |  |
| 2 | Осуществление религиозных обрядов | 3.7.1 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | Сооружения, необходимые для эксплуатации объектов капитального строительства, отнесенных к основному виду разрешенного использования |
| 3 | Для индивидуального жилищного строительства | 2.1 | 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 плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур, размещение индивидуальных гаражей, хозяйственные постройки, баня, теплицы, колодец, надворный туалет (при условии соблюдения требований санитарно-эпидемиологического законодательства Российской Федерации), малые архитектурные формы |
| 4 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | 2.2 | 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, малые архитектурные формы |
| 5 | Автомобильные мойки | 4.9.1.3 | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |  |
| 6 | Ремонт автомобилей | 4.9.1.4 | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |  |
| 7 | Связь | 6.8 | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 |  |

Перечень предельных размеров земельных участков, предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, установленных настоящими Правилами, представлен ниже.

**Таблица 5**

| № п/п | Предельный параметр | Значение параметра |
| --- | --- | --- |
| 1 | Минимальная площадь земельного участка, кв.м. | 200 |
| 2 | Максимальная площадь земельного участка, кв.м | не подлежит установлению |
| 3 | Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | 60 |
| 4 | Предельное количество этажей, этаж | 3 |
| 5 | Минимальные отступы от красных линий и границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, м | 4 – от границы земельного участка до всех зданий, строений, сооружений  |
| 5 – от красных линий магистральных улиц, проездов до всех зданий, строений, сооружений(за исключением ранее построенных зданий, строений, сооружений) |
| 6 | Предельная высота зданий, строений, сооружений, м | 20  |
| 90 – для объектов сотовой связи  |
| 7 | Максимальная высота ограждений земельных участков, м | 2,5 |
| 8 | Иные требования | Основные мероприятия по благоустройству территории:организация подъездов и подходов с твердым покрытием, при этом тротуары выполняются в одном уровне с бордюрным камнем, с понижением бордюрного камня в местах пересечения тротуаров с проездом;разбивка цветников и газонов, посадкой деревьев и кустарников;размещение малых архитектурных форм, элементов оборудования (скамьи, урны для мусора, светильники, вазоны для цветов).Обеспечение объектов автостоянками:все объекты обеспечиваются объектными автостоянками, размещаемыми в границах земельного участка, с учетом уровня автомобилизации;в районах нового строительства при разработке проектов планировки предусматривается размещение гаражей в комплексе со зданиями жилого и общественного назначения, а так же отдельных объектов из расчета 85 – 90 процентов парка индивидуальных средств автомототранспорта с учетом уровня автомобилизации.При развитии застроенных территорий допускается размещение встроено – пристроенных и пристроенных объектов, а также объектов общественного назначения по красным линиям |

**Статья 19. Сельскохозяйственные зоны**

В составе территорий выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоёмами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Территории сельскохозяйственных угодий - территории для сохранения и развития сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли занятые многолетними насаждениями, пойменные территории). Разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Зона сельскохозяйственного использования (СХ-2) – территории, предназначенные для производства сельскохозяйственной продукции, не отнесённые к сельскохозяйственным угодьям, крестьянские и фермерские хозяйства, пасеки. Перечень разрешённых видов использования земельных участков и объектов капитального строительства представлен ниже.

**Таблица 6**

| №п/п | Основной вид земельного участка | Основной вид объекта капитального строительства | Вспомогательный вид объекта капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | Растениеводство(1.1) | 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 | Мелиоративные сооружения, вспомогательные строения, сети инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, стоянки автотранспорта |
| 2 | Садоводство(1.5) | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур | Вспомогательные строения, сети инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, стоянки автотранспорта |
| 3 | Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 |
| 4 | Коммунальное обслуживание(3.1) | 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 |
| **Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | Гидротехнические сооружения (11.3) | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | Сети инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства |
| 2 | Автомобильный транспорт(7.2) | 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 |

Зона сельскохозяйственных предприятий (СХ-3) - территории, предназначенные для размещения сельскохозяйственных комплексов и предприятий, предназначенных для производства и переработки сельскохозяйственной продукции, а также транспортировки (перевозки), хранения и реализации сельскохозяйственной продукции собственного производства, питомников, теплиц, сельскохозяйственных предприятий, имеющих размер санитарно-защитной зоны не превышающий необходимый санитарный разрыв до объектов, указанных в п. 5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Перечень разрешённых видов использования земельных участков и объектов капитального строительства представлен ниже.

**Таблица 7**

| №п/п | Основной вид земельного участка | Основной вид объекта капитального строительства | Вспомогательный вид объекта капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | Сельскохозяйственное использование (1.0) | Ведение сельского хозяйства.Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1 - 1.20, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции | Сети инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, хозяйственные постройки (подсобные сооружения), стоянкиавтотранспорта, площадки мусоросборников |
| 2 | Общественное питание(4.6) | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (кафе, столовые, закусочные, бары) | Сети инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, площадки мусоросборников, гостевые стоянки, благоустройство и озеленение, малые архитектурные формы |
| 3 | Земельные участки(территории)общего пользования(12.0) | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | Малые архитектурные формы |
| 4 | Коммунальное обслуживание(3.1) | 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 | Сети инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, площадки мусоросборников, гостевые стоянки, благоустройство и озеленение, малые архитектурные формы |
| **Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | Склады(6.9) | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | Сети инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, гостевые автостоянки, площадки мусоросборников |
| 2 | Гидротехнические сооружения (11.3) | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | Сети инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства |
| 3 | Автомобильный транспорт(7.2) | 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 |

Перечень предельных размеров земельных участков, предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, установленных настоящими Правилами, представлен ниже.

**Таблица 8**

| №п/п | Вид разрешённого использования | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| --- | --- | --- |
| 1 | СХ-2. Зона сельскохозяйственного использования |
| 2 | Растениеводство,садоводство,животноводство,пчеловодство,рыбоводство,коммунальноеобслуживание,гидротехническиесооружения,автомобильныйтранспорт | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:1. минимальная площадь земельного участка - 0,06 га;
2. максимальная площадь земельного участка - 1,0 га.

Размеры земельных участков определяются в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. Минимальные отступы от границ земельного участка до объектов капитального строительства:1. от границы, прилегающей к территории общего пользования (улица или проезд), - 5 м. При наличии утверждённой документации по планировке территории минимальный отступ от границ земельных участков до зданий и строений определяется от красных линий улиц и проездов;
2. от границы, не прилегающей к территории общего пользования, - 5 м, до объектов вспомогательного назначения - 3 м.

Предельное количествоэтажей - 1 этаж |
| 3 | СХ-3. Зонасельскохозяйственных предприятий |
| 4 | Сельскохозяйственное использование | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:1. минимальная площадь земельного участка - 0,1 га;
2. максимальная площадь земельного участка не регламентируется.

Минимальные отступы от границ земельного участка до объектов капитального строительства:1. от границы, прилегающей к территории общего пользования (улица или проезд), - 10 м. При наличии утверждённой документации по планировке территории минимальный отступ от границ земельных участков до зданий и строений определяется от красных линий улиц и проездов;
2. от границы, не прилегающей к территории общего пользования, - 10 м.

Предельное количество этажей - 3 этажа.Высота сооружений - не более 25 м.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 процентов.Нормативная плотность застройки предприятий принимается в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования.Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны:1. 300 м - для предприятий III класса опасности;
2. 100 м - для предприятий IV класса опасности;
3. 50 м - для предприятий V класса опасности
 |
| 5 | Иные виды разрешённогоиспользования | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:1) минимальная площадь земельного участка - 0,1 га;2) максимальная площадь земельного участка не регламентируется.Минимальные отступы от границ земельного участка до объектов капитального строительства:1. от границы, прилегающей к территории общего пользования (улица или проезд), - 5 м. При наличии утверждённой документации по планировке территории минимальный отступ от границ земельных участков до зданий и строений определяется от красных линий улиц и проездов;
2. от границы, не прилегающей к территории общего пользования, - 5 м.

Предельное количество этажей - 2 этажа.Высота сооружений - не более 25 м.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80 процентов |

**Статья 20. Рекреационные зоны**

В состав зон рекреационного назначения включены зоны в границах территорий, занятых лесами, скверами, парками, садами, прудами, озёрами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для организации мест отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом. В рекреационные зоны могут включаться особо охраняемые природные территории и объекты.

Рекреационная зона общего пользования (Р-2) для размещения зелёных насаждений, скверов, парков, бульваров, набережных, строительства и эксплуатации объектов отдыха и спорта. Перечень разрешённых видов использования земельных участков и объектов капитального строительства представлен ниже.

**Таблица 9**

| №п/п | Основной вид земельного участка | Основной вид объекта капитального строительства | Вспомогательный вид объекта капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | Причалы для маломерных судов (5.4) | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | Площадки мусоросборников, общественные туалеты, гостевые автостоянки |
| 2 | Общее пользование водными объектами(11.1) | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) |
| 3 | Спорт (5.1) | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7 |
| 4 | Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 |
| 5 | Коммунальное обслуживание (3.1) | 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 | Сети инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, площадки мусоросборников, стоянки для автомобилей сотрудников, гостевые стоянки, благоустройство и озеленение, малые архитектурные формы |
| **Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | Автомобильный транспорт(7.2) | 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 | Площадки мусоросборников, общественные туалеты, гостевые автостоянки |

Перечень предельных размеров земельных участков, предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, установленных настоящими Правилами, представлен ниже.

**Таблица 10**

| №п/п | Вид разрешённого использования | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| --- | --- | --- |
| 1 | Р-2. Рекреационная зона общего пользования |
| 2 | Парк | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:1. минимальная площадь земельного участка - 1,5 га;
2. максимальная площадь земельного участка не регламентируется.

Ориентировочные размеры детских парков допускается принимать из расчёта 0,5 кв. м/чел. Минимальные отступы от границ земельного участка до объектов капитального строительства:1. от границы, прилегающей к территории общего пользования (улица или проезд), - 5 м. При наличии утверждённой документации по планировке территории минимальный отступ от границ земельных участков до зданий и строений определяется от красных линий улиц и проездов;
2. от границы, не прилегающей к территории общего пользования, - 5 м.

Предельное количество этажей - 2 этажа.Высота сооружений - не более 7 м.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 7 процентов.Иные требования:соотношение элементов территории парка следует принимать в процентах от общей площади парка:1. территории зелёных насаждений и водоёмов - не менее 70;
2. аллеи, дорожки, площадки - 25 - 28;
3. здания и сооружения - 5 - 7.

Функциональная организация территории парка включает следующие зоны с преобладающим видом использования в процентах от общей площади парка:1. зонакультурно-просветительских мероприятий - 3-8;
2. зона массовых мероприятий (зрелищ, аттракционов и др.) - 5 - 17;
3. зонафизкультурно-оздоровительных мероприятий - 10 - 20;
4. зонаотдыхадетей - 5 - 10;
5. очнаязона - 40 - 75;
6. Хозяйственна язона - 2 - 5
 |
| 3 | Сквер | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:1. минимальная площадь земельного участка - 0,01 га;
2. максимальная площадь земельного участка не регламентируется.

Для иных видов разрешённого использования земельных участков минимальный размер земельного участка - 1 кв. м.На территории сквера запрещается размещение застройки.Соотношение элементов территории сквера в процентах от общей площади:1. территории зелёных насаждений и водоёмов - 60-75;
2. аллеи, дорожки, площадки, малые формы - 40-25
 |
| 4 | Питомники древесных и кустарниковых растений | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:1. минимальная площадь земельного участка - 0,5 га;
2. максимальная площадь земельного участка не регламентируется.

Для иных видов разрешённого использования земельных участков минимальный размер земельного участка - 1 кв. м.Площадь питомников следует принимать из расчёта 3-5 кв. м/чел. в зависимости от уровня обеспеченности населения озеленёнными территориями общего пользования, размеров санитарно-защитных зон.Минимальные отступы от границ земельного участка до объектов капитального строительства:1. от границы, прилегающей к территории общего пользования (улица или проезд), - 5 м. При наличии утверждённой документации по планировке территории минимальный отступ от границ земельных участков до зданий и строений определяется от красных линий улиц и проездов;
2. от границы, не прилегающей к территории общего пользования, - 5 м.

Предельное количество этажей - 2 этажа.Высота сооружений - не более 25 м.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 10 процентов |
| 5 | Иные виды разрешённого использования | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:1. минимальная площадь земельного участка - 0,1 га;
2. максимальная площадь земельного участка - 0,5 га.

Минимальные отступы от границ земельного участка до объектов капитального строительства:1. от границы, прилегающей к территории общего пользования (улица или проезд), - 5 м. При наличии утверждённой документации по планировке территории минимальный отступ от границ земельных участков до зданий и строений определяется от красных линий улиц и проездов;
2. от границы, не прилегающей к территории общего пользования, - 5 м.

Предельное количество этажей - 2 этажа.Высота сооружений - не более 25 м.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 процентов |

**Статья 21. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

Зона размещения производственных объектов (П) размещается в соответствии с установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» нормативами воздействия на окружающую среду. Производственные зоны определены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, инженерной и транспортной инфраструктур, обеспечивающих функционирование производственных зон, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов. Сочетание различных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах одной зоны возможно только при соблюдении нормативных санитарных требований. В границах зоны допускается размещение объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием зоны. Перечень разрешённых видов использования земельных участков и объектов капитального строительства представлен ниже.

**Таблица 11**

| №п/п | Основной вид земельного участка | Основной вид объекта капитального строительства | Вспомогательный вид объекта капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | Производственная деятельность (6.0) | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. | Здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции основных объектов капитального строительства, гостевые стоянки, площадки мусоросборников |
| **Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | Склады(6.9) | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | Сооружения, необходимые для эксплуатации объектов капитального строительства, отнесённых к основному виду разрешённого использования, сети инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, гостевые стоянки, площадки мусоросборников |
| 2 | Магазины(4.4) | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 200 кв. м | Сети инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, площадки мусоросборников, стоянки для автомобилей сотрудников, гостевые стоянки, благоустройство и озеленение, малые архитектурные формы |
| 3 | Общественное питание (4.6) | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 4 | Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3) | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| 5 | Здравоохранение (3.4) | 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 |
| 6 | Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | Сети инженерно­технического обеспечения объектов капитального строительства, площадки мусоросборников |
| 7 | Служебные гаражи (4.9) | 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 |
| 8 | Автомобильный транспорт (7.2) | 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 |

Перечень предельных размеров земельных участков, предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, установленных настоящими Правилами, представлен ниже.

**Таблица 12**

| №п/п | Вид разрешённого использования | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| --- | --- | --- |
| 1 | П. Зона размещения производственных объектов |
| 2 | Производственная деятельность | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:1. минимальная площадь земельного участка - 0,1 га;
2. максимальная площадь земельного участка не регламентируется.

Минимальные отступы от границ земельного участка до объектов капитального строительства:1. от границы, прилегающей к территории общего пользования (улица или проезд), - 10 м. При наличии утверждённой документации по планировке территории минимальный отступ от границ земельных участков до зданий и строений определяется от красных линий улиц и проездов;
2. от границы, не прилегающей к территории общего пользования, - 5 м.

Предельное количество этажей - 3 этажа.Высота сооружений - не более 10 м.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 процентов.Нормативная плотность застройки предприятий производственной зоны принимается в соответствии с региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны:1. 300 м - для предприятий III класса опасности;
2. 100м- для предприятий IV класса опасности;
3. 50 м - для предприятий V класса опасности
 |
| 3 | Иные виды разрешённого использования | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:1. минимальная площадь земельного участка - 0,01 га;
2. максимальная площадь земельного участка - 2,0 га.

Минимальные отступы от границ земельного участка до объектов капитального строительства:1) от красных линий улиц и проездов - не менее 5 м. При наличии утверждённой документации по планировке территории минимальный отступ от границ земельных участков до зданий и строений определяется от красных линий улиц и проездов;2) не прилегающих к красной линии - не менее 5 м;3) не прилегающих к красной линии до объектов вспомогательного назначения - не менее 3 м. Предельное количество этажей - 2 этажа.Высота сооружений - не более 10 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60 процентов |

Зона объектов инженерной инфраструктуры (И) предназначена для размещения предприятий, зданий и сооружений, выполняющих функции инженерного обеспечения территорий, и организации необходимых санитарно-защитных зон и иных зон охраны от этих предприятий. Перечень разрешённых видов использования земельных участков и объектов капитального строительства представлен ниже.

**Таблица 13**

| №п/п | Основной вид земельного участка | Основной вид объекта капитального строительства | Вспомогательный вид объекта капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | Коммунальное обслуживание (3.1) | 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 | Сети инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, площадки мусоросборников, гостевые стоянки, благоустройство и озеленение, малые архитектурные формы |
| 2 | Связь(6.8) | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3 | Сети инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, гостевые автостоянки, площадки мусоросборников |
| 3 | Земельные участки (территории) общего пользования (12.0) | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | Сети инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, площадки мусоросборников |
| **Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | Деловое управление (4.1) | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | Сети инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, гостевые стоянки, площадки мусоросборников |

Перечень предельных размеров земельных участков, предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, установленных настоящими Правилами, представлен ниже.

**Таблица 14**

| №п/п | Вид разрешённого использования | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| --- | --- | --- |
| 1 | И. Зона объектов инженерной инфраструктуры |
| 2 | Связь | Минимальные и (или) максимальные размерыземельного участка, в том числе его площадь:1. минимальная площадь земельного участка - 0,1 га;
2. максимальная площадь земельного участка - 2,0 га.

Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. Минимальные отступы от границ земельного участка до объектов капитального строительства:1. от границы, прилегающей к территории общего пользования (улица или проезд), - 10 м. При наличии утверждённой документации по планировке территории минимальный отступ от границ земельных участков до зданий и строений определяется от красных линий улиц и проездов;
2. от границы, не прилегающей к территории общего пользования, - 5 м.

Предельное количество этажей - 1 этаж.Высота сооружений - не более 10 м.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80 процентов |
| 3 | Иные виды разрешённого использования | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:1. минимальная площадь земельного участка - 0,06 га;
2. максимальная площадь земельного участка - 0,2 га.

Минимальные отступы от границ земельного участка до объектов капитального строительства:1. от границы, прилегающей к территории общего пользования (улица или проезд), - 5 м. При наличии утверждённой документации по планировке территории минимальный отступ от границ земельных участков до зданий и строений определяется от красных линий улиц и проездов;
2. от границы, не прилегающей к территории общего пользования, - 5 м.

Предельное количество этажей - 2 этажа.Высота сооружений - не более 10 м.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80 процентов |

Зона автомобильного транспорта (ТА) определена для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения. В зоне объектов автомобильного транспорта допускается размещение иных линейных объектов, объектов благоустройства при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения. Перечень разрешённых видов использования земельных участков и объектов капитального строительства ниже.

**Таблица 15**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Основной вид земельного участка | Основной вид объекта капитального строительства | Вспомогательный вид объекта капитального строительства |
| **Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | Автомобильный транспорт (7.2) | 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 | Сооружения, необходимые для эксплуатации объектов капитального строительства, отнесённых к основному виду разрешённого использования, площадки мусоросборников |
| 2 | Служебные гаражи (4.9) | 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 |
| 3 | Хранение автотранспорта (2.7.1) | 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 вида разрешенного использования с кодом 4.9 |
| **Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не подлежат установлению** |

Перечень предельных размеров земельных участков, предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, установленных настоящими Правилами, представлен ниже.

**Таблица 16**

| №п/п | Вид разрешённого использования | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| --- | --- | --- |
| 1 | ТА. Зона объектов автомобильного транспорта |
| 2 | Обслуживание автотранспорта | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:1. минимальная площадь земельного участка - 0,06 га;
2. максимальная площадь земельного участка - 2,0 га.

Размеры земельных участков, особенности размещения и прочие параметры определяются в соответствии с действующими техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. Минимальные отступы от границ земельного участка до объектов капитального строительства:1. от границы, прилегающей к территории общего пользования (улица или проезд), - 10 м. При наличии утверждённой документации по планировке территории минимальный отступ от границ земельных участков до зданий и строений определяется от красных линий улиц и проездов;
2. от границы, не прилегающей к территории общего пользования, - 10 м.

Предельное количество этажей - 2 этажа.Высота сооружений - не более 10 м.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80 процентов |
| 3 | Иные виды разрешённого использования | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:1. минимальная площадь земельного участка - 0,06 га;
2. максимальная площадь земельного участка - 1,0 га.

Минимальные отступы от границ земельного участка до объектов капитального строительства:1) от границы, прилегающей к территории общего пользования (улица или проезд), - 5 м. При наличии утверждённой документации по планировке территории минимальный отступ от границ земельных участков до зданий и строений определяется от красных линий улиц и проездов;2) от границы, не прилегающей к территории общего пользования, - 5 м.Предельное количество этажей - 2 этажа.Высота сооружений - не более 10 м.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 80 процентов |

**Статья 22. Зоны специального назначения**

В состав зон специального назначения включены территории, занятые кладбищами, крематориями, инфраструктурой для обслуживания данных объектов, скотомогильниками и биотермическими ямами, объектами размещения отходов производства и потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путём выделения указанных зон и не допустимо в других территориальных зонах.

Зона кладбищ (С-2) - территории, предназначенные для размещения кладбищ, имеющих размер санитарно-защитной зоны, не превышающий необходимый санитарный разрыв до объектов, указанных в п. 5.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Перечень разрешённых видов использования земельных участков и объектов капитального строительства представлен ниже.

**Таблица 17**

| №п/п | Основной вид земельного участка | Основной вид объекта капитального строительства | Вспомогательный вид объекта капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
| 1 | Ритуальная деятельность (12.1) | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;размещение соответствующих культовых сооружений;осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения | Сооружения, необходимые для обслуживания и эксплуатации объектов капитального строительства, предусмотренных основными видами разрешённого использования, сети инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства, площадки мусоросборников, гостевые автостоянки |
| 2 | Автомобильный транспорт (7.2) | 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 |
| 3 | Общее пользование территории (12.0) | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 |
| **Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не подлежат установлению** |

Перечень предельных размеров земельных участков, предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальных зон, установленных настоящими Правилами, представлен ниже.

**Таблица 18**

| №п/п | Вид разрешённого использования | Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства |
| --- | --- | --- |
| 1 | С-2. Зона кладбищ |
| 2 | Ритуальная деятельность | Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь:1. минимальная площадь земельного участка - 0,02 га;
2. максимальная площадь земельного участка - 40 га.

Минимальные отступы от границ земельного участка до объектов капитального строительства:1) от границы, прилегающей к территории общего пользования (улица или проезд), - 5 м. При наличии утверждённой документации по планировке территории минимальный отступ от границ земельных участков до зданий и строений определяется от красных линий улиц и проездов;2) от границы, не прилегающей к территории общего пользования, - 5 м.Предельное количество этажей - 2 этажа.Высота сооружений - не более 25 м. Максимальный процент застройки под сооружения - 20 процентов.Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона от 12 января 1996 года № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле», СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения» |

**Статья 23. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Применительно к каждой территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования, настоящими Правилами установлены предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и их сочетания.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с действующими техническими регламентами, местными нормативами градостроительного проектирования с учётом противопожарных требований, если в настоящих Правилах не установлено иное. Минимальная площадь земельного участка с видом разрешённого использования «коммунальное обслуживание» - 1 кв. м.

Расстояния между жилыми домами внутри квартала (группы домов), а также между жилыми, общественными и производственными зданиями определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами.

Для формирования выразительного архитектурного облика застройки квартала разрешается применение доминантных объектов (зданий повышенной этажности по отношению к фоновой застройке зоны). Доминанты могут располагаться по фронту застройки квартала, на пересечении транспортных магистралей, в угловых частях квартала, в центральной части линии застройки, в глубине квартала только в случае комплексного градостроительного решения высоты зданий квартала, обоснованного проектом планировки. Максимальная суммарная площадь земельных участков в пределах квартала, предназначенных для размещения доминантных объектов, - не более 20 процентов площади квартала. Доля доминантной части квартала в панораме любой из сторон квартала не может превышать 20 процентов общей длины.

**Глава 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЗОНЕ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ И ВОДООХРАННЫХ ЗОНАХ**

**Статья 24. Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности**

* Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов;
* Санитарно-защитные зоны транспортных коммуникаций;
* Придорожная полоса;
* Зона приаэродромной территории;
* Охранные зоны инженерных коммуникаций;
* Водоохранная зона;
* Прибрежная защитная полоса;
* Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса;
* Зона особо охраняемых природных территорий;
* Зона подтопления;
* Охранная зона объектов культурного наследия;
* Зона особо охраняемых природных территорий.

**Статья 24.1. Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* СНиП 2.07.01-89\*, п. 7.8 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы».

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

Размер санитарно-защитной зоны для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса) устанавливается с учетом суммарных выбросов и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в промышленную зону, промышленный узел (комплекс). Для них устанавливается единая расчетная санитарно-защитная зона, и после подтверждения расчетных параметров данными натурных исследований и измерений, оценки риска для здоровья населения окончательно устанавливается размер санитарно-защитной зоны. Оценка риска для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), в состав которых входят объекты I и II классов опасности.

Для промышленных объектов и производств, входящих в состав промышленных зон, промышленный узлов (комплексов) санитарно-защитная зона может быть установлена индивидуально для каждого объекта.

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 здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (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.

**Статья 24.2. Санитарно-защитные зоны транспортных коммуникаций**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

**Статья 24.3. Санитарно-защитные зоны инженерных коммуникаций**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СНиП 2.05.06-85\*, пп. 3.16.3.17 (Магистральные трубопроводы);
* СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* Правила по охране труда при эксплуатации электроустановок (с изменениями на 15 ноября 2018 года) (Приказ министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 24 июля 2013 года N 328н).

Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок, создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения). Рекомендуемые минимальные размеры санитарных разрывов принимаются согласно СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы».

В границах коридоров ЛЭП допускается проведение работ по озеленению и благоустройству территории; сохранение существующих жилых, общественных зданий и приусадебных участков при условии проведения мероприятий по снижению напряженности электрического поля; размещение площадок для временного хранения автотранспорта, прокладка инженерных сетей.

*В границах коридоров ЛЭП запрещается:*

* новое строительство жилых, общественных и производственных зданий;
* предоставление земель под дачные и садово-огороднические участки;
* размещение новых сооружений и площадок для остановок всех видов общественного транспорта;
* производство работ с огнеопасными, горючими и горюче-смазочными материалами, выполнение ремонта машин и механизмов;
* размещение площадок спортивных, игровых, для отдыха.

**Статья 24.4. Придорожная полоса**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены федеральным законом от 08.11.2007 N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

**Статья 24.5.Охранные зоны инженерных коммуникаций**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СНиП 2.05.06-85\*, пп. 3. 16. 3 .17 «Магистральные трубопроводы»;
* СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* Правила по охране труда при эксплуатации электроустановок (с изменениями на 15 ноября 2018 года) (Приказ министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 24 июля 2013 года N 328н);
* «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденные постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160;
* «Правила охраны магистральных трубопроводов", утвержденные постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.92 г. N 9.

**Статья 24.6.Водоохранная зона**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
* СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;

Водоохранные зоны выделяются в целях:

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах 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 Статьей 2 настоящих Правил.

В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

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.

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

1) до десяти километров – в размере пятидесяти метров;

2) от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров;

3) 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.

**Статья 24.7 Прибрежная защитная полоса**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
* Постановление Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года № 1404 «Об утверждении Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах»;
* СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

В границах прибрежных защитных полос, наряду с выше указанными ограничениями для водоохранных зон, запрещаются:

* распашка земель;
* размещение отвалов размываемых грунтов;
* выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

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 24.8. Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года №74-ФЗ;
* Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
* СанПиН 2.1.2.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Территория **первого пояса** ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

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

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

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

Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

На территории **первого пояса** зоны санитарной охраны запрещается:

* 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 24.9. Зона особо охраняемых природных территорий**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

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

**Статья 24.10. Зона охраны объектов культурного наследия**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Федеральный закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации.