**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Геосфера»**

|  |  |
| --- | --- |
|  | Заказчик:  Администрация городского поселения рабочего посёлка (пгт.) Ерофей Павлович Сковородинского района Амурской области |

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**РАБОЧИЙ ПОСЁЛОК (ПОСЁЛОК ГОРОДСКОГО ТИПА) ЕРОФЕЙ ПАВЛОВИЧ**

**СКОВОРОДИНСКОГО РАЙОНА**

**АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Том I

Директор ООО «Геосфера» Н.С. Горячкун

Благовещенск, 2020г.

**В НАСТОЯЩЕМ ТОМЕ ПРЕДСТАВЛЕНЫ ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ РАБОЧИЙ ПОСЁЛОК (ПОСЁЛОК ГОРОДСКОГО ТИПА) ЕРОФЕЙ ПАВЛОВИЧ В РЕДАКЦИИ РЕШЕНИЯ СОБРАНИЯ ЕРОФЕЙ ПАВЛОВИЧЕСКОГО ПОСЕЛКОВОГО СОВЕТА НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ ОТ «\_\_\_\_»\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_2020 г. № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**СОСТАВ ПРОЕКТА**

**Пояснительная записка.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Номер тома | Наименование | Примечание |
| Том I | Правила землепользования и застройки  Муниципального образования городского поселения рабочий посёлок (посёлок городского типа) Ерофей Павлович Амурской области |  |

**Графические материалы**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Материалы | Масштаб | Примечание |
| Карта градостроительного зонирования. МО городского поселения рабочий посёлок (посёлок городского типа) Ерофей Павлович Сковородинского района Амурской области | 1:50000 | Приложение |
| Карта градостроительного зонирования в границах населённого пункта рабочего посёлка (посёлка городского типа) Ерофей Павлович, Сковородинского района, Амурской области. | 1:5000 | Приложение |
| Карта градостроительного зонирования в границах населённого пункта с. Игнашино, Сковородинского района, Амурской области. | 1:2000 | Приложение |
| Карта градостроительного зонирования в границах населённого пункта железнодорожного разъезда Аячи, Сковородинского района, Амурской области. | 1:2000 | Приложение |
| Карта градостроительного зонирования в границах населённого пункта железнодорожного разъезда Ороченский, Сковородинского района, Амурской области. | 1:2000 | Приложение |
| Карта градостроительного зонирования в границах населённого пункта железнодорожного разъезда Иташино, Сковородинского района, Амурской области. | 1:2000 | Приложение |
| Карта градостроительного зонирования в границах населённого пункта железнодорожного разъезда Сегачама, Сковородинского района, Амурской области. | 1:2000 | Приложение |
| Карта градостроительного зонирования в границах населённого пункта железнодорожного разъезда Текан, Сковородинского района, Амурской области. | 1:2000 | Приложение |
| Карта градостроительного зонирования в границах населённого пункта железнодорожного блокпоста Ягодный, Сковородинского района, Амурской области. | 1:2000 | Приложение |
| Карта градостроительного зонирования в границах населённого пункта железнодорожной станции Большая Омутная, Сковородинского района, Амурской области. | 1:2000 | Приложение |

**Справка ГАПа**

Настоящий проект разработан в соответствии с действующими нормами, правилами и стандартами Российской Федерации.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**Муниципального образования городского поселения рабочий посёлок (посёлок городского типа) Ерофей Павлович Сковородинского района Амурской области**

Правила землепользования и застройки городского поселения рабочий посёлок (посёлок городского типа) Ерофей Павлович (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Амурской области, Уставом городского поселения рабочий посёлок (посёлок городского типа) Ерофей Павлович, Генеральным планом городского поселения рабочий посёлок (посёлок городского типа) Ерофей Павлович, а также с учетом положений иных нормативных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского поселения рабочий посёлок (посёлок городского типа) Ерофей Павлович, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, устанавливают порядок применения Правил и внесения в них изменений, территориальные зоны, градостроительные регламенты.

**Раздел I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ**

**В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1.** **Цели системы регулирования землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06504DF863207E2A30A5Fu271E) Российской Федерации, Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06505D9863207E2A30A5Fu271E) Российской Федерации устанавливают в городском поселении рабочий посёлок (посёлок городского типа) Ерофей Павлович (далее- городское поселение) систему регулирования землепользования и застройки, основанную на градостроительном зонировании, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.

2. Целями настоящих Правил являются:

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

создание условий для планировки территории городского поселения;

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

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

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность физических и юридических лиц, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления в вопросах:

зонирования территории городского поселения и установления градостроительных регламентов, включающих виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

разработки, согласования и утверждения документации по планировке территорий;

деления (межевания) городской территории на земельные участки как объекты недвижимости с установленными границами посредством разработки, согласования и утверждения проектов межевания, утверждения схем расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории;

обеспечения открытости и доступности информации о землепользовании и застройке, а также участия населения городского поселения в принятии решений по этим вопросам;

внесения изменений в настоящие Правила;

иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.

**Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах**

В Правилах используются следующие основные понятия:

**Автостоянка-** здание сооружение (часть здания) или специальная открытая площадка, предназначенная для временного и постоянного хранения (стоянки) легковых и других мототранспортных средств, и не предназначенных для ремонта или технического обслуживания автотранспорта.

**Блокировка объектов капитального строительства/блокировка зданий (блокировка)** – размещение объектов капитального строительства с примыканием стенами непосредственно друг к другу, без отступов от границ смежных земельных участков. Блокировка допускается при согласии правообладателей смежных земельных участков и/или объектов капитального строительства с соблюдением требований технических регламентов.

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

**Высота объекта капитального строительства** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши, без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт).

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

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

**Застройка** – создание путем строительства или реконструкции на земельном участке объектов капитального строительства в соответствии с требованиями о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными Правилами, с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

**Зоны водоохранные** – территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

**Зоны санитарно-защитные (санитарно-защитные зоны)** – территории специального назначения с особым режимом использования, отделяющие селитебную часть города от территории промышленных предприятий, производственных зон или отдельных объектов, требующих в соответствии с действующим законодательством организации санитарно-защитной зоны, и предназначенные для посадки зеленых насаждений, выполняющих специальные функции. Размеры и организация санитарно-защитных зон зависят от характера и степени опасного влияния объекта на окружающую среду.

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

**Изменение вида размешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства** – процедура, проводимая по инициативе правообладателя земельного участка и (или) объекта капитального строительства, направленная на изменение назначения объекта капитального строительства, подлежащего отражению в техническом плане объекта, а также на изменение разрешенного использования земельного участка, подлежащего отражению в кадастровом паспорте. Изменением вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства считается как получение нового вида с отказом от предыдущего, так и дополнение новым видом к ранее существовавшим с учетом требований градостроительных и технических регламентов, санитарных и строительных норм и правил.

**Индивидуальный жилой дом**– отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

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

**Капитальный ремонт объектов капитального строительства** – комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства, направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства, и приведение их технического состояния в соответствие нормативным требованиям.

**Карта градостроительного зонирования городского поселения**– раздел в составе Правил, включающий карты, на которых устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий.

[**Комиссия**](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361FB948F09A16AD4A5BC6F06D38F6059BDF857082854B6u672E) **по Правилам землепользования и застройки городского поселения (далее – Комиссия)** – постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при администрации городского поселения (далее- администрация), создаваемый в соответствии с законодательством Российской Федерации с целью организации подготовки Правил, внесения в них изменений, а также для решения вопросов применения Правил в части, установленной законодательством Российской Федерации, в том числе вопросов представления специальных разрешений в области землепользования и застройки, а также рассмотрение спорных вопросов по применению Правил землепользования и застройки городского поселения.

**Коэффициент застройки** – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка.

**Коэффициент плотности застройки** – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка.

**Линейные объекты** – сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

**Линия застройки (линия регулирования застройки)** – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений. В условиях сложившейся застройки, при отсутствии утверждённой документации по планировке территории, линия регулирования застройки в пределах границ соответствующего квартала устанавливается по существующей линии застройки, которая определяется по линии фасада здания, наиболее приближенного к красной линии, но не выходящего за неё в сторону улицы, либо по красной линии.

**Нормативы градостроительного проектирования** – совокупность установленных в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами, предусмотренными [частями 1](consultantplus://offline/ref=0EE5CB98E5C1C147FFBB70D6331750BB52745C9C0CF3EABDB9902952C391E41C68F9A0606B1D0D7CVFLAG), [3](consultantplus://offline/ref=0EE5CB98E5C1C147FFBB70D6331750BB52745C9C0CF3EABDB9902952C391E41C68F9A0606B1D0D7CVFL8G) и [4 статьи 29.2](consultantplus://offline/ref=0EE5CB98E5C1C147FFBB70D6331750BB52745C9C0CF3EABDB9902952C391E41C68F9A0606B1D0D7CVFL9G) Градостроительного кодекса Российской Федерации, населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения субъектов Российской Федерации, муниципальных образований.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии соблюдения требований технических регламентов без дополнительных разрешений и согласований.

**Правила** – документ градостроительного зонирования территории городского поселения, утверждаемый решением Ерофей Павловического поселкового совета народных депутатов, в котором устанавливаются территориальные зоны и их границы, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений; предельное количество этажей; коэффициент плотности застройки; коэффициент застройки; максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков; максимальные выступы лестниц, крылец, приямков за красную линию, за линию застройки квартала; предельное количество малоэтажных жилых домов блокированной застройки; максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков; минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков; минимальная доля озеленённой территории земельных участков.

**Разрешение на условно разрешенный вид использования** – документ, разрешающий правообладателям земельных участков и (или) объектов капитального строительства применение вида использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

**Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – документ, разрешающий застройщику осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства с отклонением от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением.

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

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

**Технический регламент** – документ, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

**Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном [статьей 39](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06504DF863207E2A30A5F215EE12581060FF4B09F9EuF7AE) Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами, и соблюдения требований технических регламентов.

**Глава 2. О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В ГОРОДСКОМ ПОСЕЛЕНИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 3.** **Содержание и сфера применения порядка использования и застройки территории городского поселения, установленного Правилами**

1. Регулирование органами местного самоуправления землепользования и застройки осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами и муниципальными правовыми городского поселения в соответствии с федеральным законодательством.

2. К полномочиям администрации в области градостроительной деятельности относятся:

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования городского поселения;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования городского поселения;

3) утверждение правил землепользования и застройки городского поселения в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

4) утверждение документации по планировке территории;

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории городского поселения;

6) принятие решений о развитии застроенных территорий;

7) проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивными и другими характеристиками надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений.

8) разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городского поселения, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры городского поселения, программ комплексного развития социальной инфраструктуры городского поселения;

9) заключение договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

10) принятие решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления.

К полномочиям Ерофей Павловического поселкового Совета народных депутатов в области градостроительной деятельности относятся:

1) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования городского поселения;

2) утверждение правил землепользования и застройки городского поселения;

3) утверждение документации по планировке территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Настоящие Правила не применяются в случаях:

проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

замены инженерного и технологического оборудования;

проведения работ по благоустройству территорий, прилегающих к объектам капитального строительства;

образования земельных участков под объектами недвижимости, права на которые возникли до вступления в силу настоящих Правил;

строительства и реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на строительство/реконструкцию которых выданы до вступления в силу настоящих Правил;

использования земель и земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута;

иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

**Статья 4.** **Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов**

1. Использование и застройка земельных участков на территории городского поселения, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением их разрешенного использования.

2. Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

1) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельными размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанные в градостроительных регламентах, 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 специального разрешения в области землепользования и застройки.

5. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанные в градостроительном регламенте, могут применяться правообладателями при условии получения специального разрешения в области землепользования и застройки.

6. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования и только совместно с ними могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования.

7. Образование земельных участков для размещения (строительства и (или) эксплуатации) исключительно объектов, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не допускается.

8. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 5.** **Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – разрешение на отклонение от предельных параметров объекта) осуществляется в соответствии со [статьей 40](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06504DF863207E2A30A5F215EE12581060FF4B09F9DuF77E) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров объекта возможно в случае, если размеры земельных участков, меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта, направляет заявление о его предоставлении в Комиссию.

4. Форма заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта, перечень прилагаемых к нему документов, а также порядок рассмотрения данных заявлений устанавливаются муниципальным правовым актом городского поселения.

К заявлению прилагаются материалы, обосновывающие возможность отклонения от предельных параметров объекта капитального строительства.

5. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях только при условии представления заявителем обоснования размещения объекта, а также положительных заключений уполномоченных органов, в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

6. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров объекта или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе городского поселения. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявления на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

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

8. При принятии решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства учитываются:

необходимость соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности жизнедеятельности людей;

необходимость соблюдения прав и законных интересов правообладателей смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц;

недопустимость ущемления общественных интересов населения города;

недопустимость ухудшения архитектурного облика города.

9. В целях соблюдения требований [пункта 8](#Par132) настоящей статьи в разрешение на отклонение от предельных параметров объекта включаются (устанавливаются) условия, определяющие пределы реализации данного разрешения.

10. В разрешение на отклонение от предельных параметров объекта вписываются конкретные предельные параметры для соответствующего земельного участка.

11. В случае, если документацией по планировке территории, утвержденной в установленном порядке, предусмотрены параметры разрешенного строительства, отличные от параметров, установленных Правилами для соответствующей территориальной зоны, строительство, реконструкция объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных в границах территории, на которую разработана данная документация, осуществляются в соответствии с параметрами, утвержденными в документации. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, утвержденных документацией по планировке территории, не допускается.

**Глава 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

**ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО**

**СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

**Статья 6.** **Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства, заинтересованный в изменении вида использования земельного участка и объекта капитального строительства с основного или условно разрешенного на основной вид разрешенного использования, предусмотренный градостроительным регламентом, вправе самостоятельно выбирать такой вид разрешенного использования без дополнительных разрешений и согласований при соблюдении требований технических регламентов, за исключением случаев, установленных действующим законодательством.

2. Вид разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и предоставленного на праве аренды, изменению не подлежит при отсутствии на земельном участке объекта капитального строительства.

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

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

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

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

4. Правообладатель земельного участка и объекта капитального строительства, заинтересованный в изменении вида использования земельного участка и объекта капитального строительства с основного или условно разрешенного на условно разрешенный вид использования, предусмотренный градостроительным регламентом, вправе выбрать такой вид использования и обратиться в Комиссию за специальным разрешением на такое использование в порядке, установленном статьей 7 настоящих Правил.

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

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

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

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

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

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

При этом, вид разрешенного использования земельного участка из состава условно разрешенных видов может быть установлен только после получения разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом результатов общественных обсуждений или публичных слушаний в соответствии со статьей 7 настоящих Правил.

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

7. Изменение вида разрешенного использования земельного участка, образованного в соответствии с утвержденным проектом межевания территории в целях предоставления физическим и юридическим лицам, до его предоставления возможно исключительно посредством внесения изменений в проект межевания территории в установленном законом порядке.

8. Изменение вида разрешенного использования жилого помещения, являющегося отдельно стоящим зданием, на вид нежилого использования и наоборот, осуществляется в соответствии с настоящей статьей Правил.

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

**Статья 7.** **Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования) осуществляется в соответствии со [статьей 39](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06504DF863207E2A30A5F215EE12581060FF4B09F9EuF7AE) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Получение разрешения на условно разрешенный вид использования необходимо для изменения вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства на виды использования, указанные в градостроительных регламентах, в числе условно разрешенных видов использования для соответствующей территориальной зоны.

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования, направляет заявление о его предоставлении в Комиссию.

4. В случае необходимости получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности и планируемого для предоставления физическим и юридическим лицам в соответствии с земельным законодательством, заявление в Комиссию направляется органом, уполномоченным на распоряжение таким земельным участком.

5. Форма заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, перечень прилагаемых к нему документов, а также порядок рассмотрения данных заявлений устанавливаются муниципальным правовым актом городского поселения.

6. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования выносится для обсуждения на публичные слушания только при представлении заявителем обоснования размещения объекта, демонстрационных материалов (в цвете) для публичных слушаний, а также положительных заключений уполномоченных органов, в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

7. Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе городского поселения. Рекомендации подготавливаются по результатам рассмотрения заявления на заседании Комиссии с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

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

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

необходимость соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности жизнедеятельности людей;

необходимость соблюдения прав и законных интересов правообладателей смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц;

недопустимость ущемления общественных интересов населения городского поселения и соответствие Генеральному плану городского поселения;

недопустимость ухудшения архитектурного облика города.

9. В целях соблюдения требований [пункта](#Par166) 8 настоящей статьи в разрешение на условно разрешенный вид использования включаются (устанавливаются) условия, определяющие пределы реализации данного разрешения.

**Глава 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

**ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 8. Градостроительная подготовка территории**

1. Градостроительной подготовкой территорий являются действия, осуществляемые администрацией в соответствии с действующим законодательством, с целью создания условий для обеспечения устойчивого развития территории городского поселения.

2. Градостроительная подготовка территорий осуществляется в следующих формах:

1) развитие застроенных территорий в порядке, установленном статьями 46.1 – 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) комплексное освоение территорий; освоение территории в целях строительства жилья экономического класса; комплексное освоение территорий в целях строительства жилья экономического класса в порядке, установленном статьями 46.4 – 46.7 Градостроительного [кодекса](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06505D9863207E2A30A5F215EE12581060FF4B0909EuF7FE) Российской Федерации;

3) подготовка документации по планировке территории – проектов планировки и/или проектов межевания территории в порядке, установленном [статьей 46](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06504DF863207E2A30A5F215EE12581060FF4B09E9EuF77E) Градостроительного кодекса Российской Федерации;

4) утверждение схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории в порядке, установленном [статьей 11.10](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06505D9863207E2A30A5F215EE12581060FF4B09B96uF7BE) Земельного кодекса Российской Федерации;

5) подготовка градостроительных планов земельных участков в порядке, установленном ст. 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. В случае, если проектом межевания территории определено месторасположение границ земельного участка для размещения индивидуальных гаражей-стоянок, последующий раздел такого земельного участка допускается в соответствии со схемой расположения земельных участков на кадастровом плане территории под отдельные индивидуальные гаражи-стоянки по заявлению их правообладателей.

4. Градостроительный план земельного участка, на момент получения разрешения на строительство объекта на таком земельном участке, должен соответствовать требованиям настоящих Правил, документации по планировке территории, другим нормативным документам.

5. Физические и юридические лица, заинтересованные в подготовке документации по планировке территории, вправе обратиться с предложением о подготовке документации по планировке территории в администрацию.

6. [Порядок](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361FB948F09A16AD4A5BC6F02DA8C645EBDF857082854B662CE5F4DB0BD989FFF5E87u07FE) подготовки документации по планировке территории, в том числе основания для отказа в принятии решения о подготовке такой документации по предложениям физических и юридических лиц, определяется муниципальным правовым актом городского поселения.

**Глава 5. ОБЩЕСТВЕННЫЕ ОБСУЖДЕНИЯ ИЛИ ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 9.** **Общие положения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее – публичные слушания) проводятся в целях:

информирования жителей городского поселения по вопросам землепользования и застройки в городском поселении, реализации права физических и юридических лиц контролировать принятие органом местного самоуправления городского поселения решений в указанной области и обеспечения права участия граждан в принятии указанных решений;

предотвращения ущерба, который может быть нанесен пользователям и правообладателям объектов, находящихся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществлять строительство, реконструкцию, и владельцам объектов, по поводу которых испрашивается специальное разрешение.

2. Рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях подлежат:

1) проект Правил и проекты о внесении в них изменений, за исключением случаев, установленных действующим законодательством;

2) проекты документации по планировке территории и проекты о внесении изменений в документацию по планировке территории:

а) проекты планировки территории;

б) проекты планировки территории, содержащие в своем составе проекты межевания территории;

в) проекты межевания территории;

3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с нормативным правовым актом, утвержденным Ерофей Павловическим поселковым Советом народных депутатов, с учетом требований градостроительного законодательства.

**Глава 6. О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

**Статья 10. Положения о внесении изменений в Правила**

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361E5999965FF6FD5A6E06504DF863207E2A30A5F215EE12581060FF4B09C9EuF79E) Российской Федерации, нормативными правовыми актами Амурской области.

2. На основании утвержденной в установленном порядке документации по планировке территории в Правила могут быть внесены изменения в части уточнения границ территориальных зон, а также в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

**Глава 7. О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

**И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 11**. **Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки**

1. Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам, могут быть использованы правообладателями таких земельных участков в соответствии с видами разрешенного использования, установленными при его формировании и предоставлении.

2. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом той территориальной зоны, к которой относится не менее 80 % площади земельного участка. В случае, если к одной территориальной зоне относится менее 80 % земельного участка, изменение вида его разрешенного использования возможно исключительно после внесения изменений в Карту градостроительного зонирования, являющуюся частью настоящих Правил, путем приведения границ территориальной зоны в соответствие с границами земельного участка.

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

4. Жилые здания должны располагаться в жилой зоне в соответствии с генеральным планом территории, функциональным зонированием территории города.

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

По внутридомовым проездам придомовой территории не должно быть транзитного движения транспорта. К площадкам мусоросборников необходимо предусматривать подъезд для специального транспорта.

На территории дворов жилых зданий запрещается размещать любые предприятия торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автостоянок общественных организаций.

5. При строительстве, реконструкции объектов капитального строительства или отсыпке территории на земельных участках, примыкающих к городским улицам (в том числе магистральным), не имеющим дождевой канализации с закрытой системой водоотвода, обязательно выполнение устройств водоотвода поверхностных вод в увязке с открытой системой дождевой канализации (лотки, канавы), находящейся на данной территории, без нарушения ее работы.

6. В территориальных зонах Ж-1, ОД/Ж-1 при образовании земельных участков, примыкающих к улицам, дорогам, проездам, являющимся территориями общего пользования, примыкающие границы земельных участков подлежат установлению параллельно улицам, дорогам, проездам по одной прямой линии в пределах квартала.

7. Жилые здания, объекты инженерной, транспортной и социальной инфраструктур должны быть спроектированы и построены таким образом, чтобы обеспечивалась их доступность для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения без необходимости последующего переустройства и приспособления.

Данное требование не распространяется на проектирование индивидуальных жилых домов.

**Раздел II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**Глава 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

**ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

Карта градостроительного зонирования – совокупность информации, которую включает в себя карта территориальных зон и карта зон с особыми условиями использования территорий.

**Статья 12**. **Карта территориальных зон**

Карта территориальных зон приведена в Приложении 1.

**Статья 13**. **Карта зон с особыми условиями использования территорий**

Карта зон с особыми условиями использования территорий приведена в Приложении 2.

**Раздел III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Глава 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ И ПАРАМЕТРАМ**

**РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

**И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

**Статья 14**. **Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования городского поселения**

На карте градостроительного зонирования городского поселения установлены следующие территориальные зоны:

**1) Жилая зона:**

Ж-1 – Зона индивидуальной и малоэтажной жилой застройки;

**2) Общественно-деловая зона:**

ОД/Ж-1 – Зона смешанной и общественно-деловой застройки;

**3) Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

П-1 – Производственные зоны предприятий IV и V класса вредности;

П-2 – Производственные зоны предприятий II и III класса вредности;

**4) Рекреационные зоны:**

Р-1 – Рекреационная зона (зона зеленых насаждений общего пользования);

Р-2 – Зона отдыха (зона зеленых насаждений общего пользования и спортивных сооружений);

**5) Зоны специального назначения:**

СН-1– Зона складирования и захоронения отходов;

СН-2 – Зона кладбищ;

**6) Зона сельскохозяйственного использования:**

СХ-1 – Зона сельскохозяйственных угодий и огородничества;

**7) Зоны режимных территорий:**

БО – Зона режимных территорий;

**8) Зоны с ограничением на использование территорий:**  Ззс – Зона запрещения нового жилого строительства на территориях, находящихся в пределах санитарно-защитных зон предприятий и кладбищ; Звз– Водоохранная зона.

Ниже приводятся градостроительные регламенты для каждой территориальной зоны.

**Статья 15**. **Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

- основные виды разрешенного использования,

- условно разрешенные виды использования,

- вспомогательные виды разрешенного использования.

Виды разрешенного использования земельных участков, коды видов разрешенного использования земельных участков приняты в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков (далее – Классификатор), утверждённым Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 с изменениями от 08.04.2019 года.

Виды разрешенного использования объектов капитального строительства устанавливаются настоящими Правилами.

2. Общие требования в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, относящиеся ко всем территориальным зонам в целом, указаны в настоящей статье Правил. Частные требования к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, относящиеся к каждой из территориальных зон в отдельности, указаны в статье 17 Правил.

3. В числе общих требований к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие требования:

3.1. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более видов разрешенного использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания. При этом размещенные в пределах участков жилой застройки объекты общественно-делового назначения, рассчитанные на прием посетителей, должны иметь обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для парковки автомобилей.

3.1.1. Допускается без отдельного указания вида разрешенного использования размещение и эксплуатация линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

3.2. Размещение во встроенных и встроенно-пристроенных в жилые дома помещениях основных и условно разрешенных видов использования осуществляется в соответствии с перечнем, приведенным в статье 17 Правил, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

3.2.1. На земельных участках, с разрешённым использованием для индивидуального жилищного строительства, допускается предусматривать в индивидуальном жилом доме встроенно-пристроенные помещения общественного назначения (для предпринимательской деятельности правообладателя). Не допускается размещать отдельно стоящие объекты нежилого/общественного назначения.

Индивидуальные жилые дома, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения, относятся к условно разрешённым видам использования.

Общая площадь встроенных и встроенно-пристроенных помещений нежилого/общественного назначения, предназначенных для осуществления индивидуальной предпринимательской деятельности правообладателя индивидуального жилого дома, не может превышать 50% общей площади данного дома.

Во встроенных или встроенно-пристроенных помещениях нежилого/общественного назначения индивидуального жилого дома с помещениями общественного назначения не допускается размещать:

учреждения торговли, производственные мастерские и склады, являющиеся источниками шума, пыли, вибрации, ультразвуковых и электромагнитных полей, загрязнения водостоков и других вредных факторов воздействия на окружающую среду (обработка камня, деревообработка, сварочные работы, мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей, мойки автомобилей, магазины строительных материалов);

учреждения торговли с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов и обуви);

иные помещения нежилого/общественного назначения, не совместимые с жилой функцией (приведены в части 4.10 СП 54.13330.2011 «Свод Правил. Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003») либо оказывающие негативное эмоциональное и психологическое воздействие (мастерские и магазины ритуальных услуг – изготовление и продажа надгробий, гробов, венков, общественные бани (сауны);

предприятия, учреждения торговли с режимом функционирования после 23 часов.

3.3. Размещение объектов коммунального обслуживания (объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, ремонтно-эксплуатационные управления), если для их размещения требуются отдельные земельные участки, относится к основному виду разрешённого использования на территории всех зон, при соблюдении требований технических регламентов, санитарных и иных обязательных для соблюдения норм и правил.

3.4. Объекты придорожного сервиса, включая автозаправочные станции (АЗС) относятся к условно разрешенным видам использования в границах земельных участков, непосредственно примыкающих к территориям магистральных улиц поселкового и районного значения, расположенных на территории всех зон (за исключением размещения АЗС в территориальных зонах ОД/Ж-1, Ж-1, Р-1, Р-2), при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

3.5. Гидрометеорологические станции, если для их расположения требуются отдельные земельные участки, относятся к условно разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

3.6. Размещение садов, скверов, бульваров, аллей (вид по Классификатору «Отдых (рекреация)» с кодом 5.0), если для их размещения требуются отдельные земельные участки, относится к основному виду разрешённого использования на территории всех зон, при соблюдении требований технических регламентов, санитарных и иных обязательных для соблюдения норм и правил.

4. В числе общих требований к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

1) размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством;

2) суммарная общая площадь зданий (помещений), строений, сооружений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50% общей площади всех зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка (за исключением территориальных зон П);

3) суммарная общая площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка.

4.1. Для всех объектов основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются:

объекты, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами и определяются на стадии проектирования в проектной документации объекта (комплекса);

объекты коммунального обслуживания (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

сооружения пониженного уровня ответственности.

Развёрнутое описание вспомогательных видов в зависимости от видов разрешенного использования и назначения основных объектов дано в п. 4.2 настоящей статьи Правил.

4.2. Вспомогательные виды в зависимости от видов разрешенного использования и назначения основных объектов:

4.2.1. Для индивидуальных жилых домов, жилых домов блокированной застройки (от 2-х до 10 домов), (виды с кодами по Классификатору 2.1, 2.3):

хозяйственные постройки (в пределах личных земельных участков, не нарушая законных прав и интересов соседей), а именно: индивидуальные бани, надворные туалеты, отдельно стоящие гаражи-автостоянки для личного автотранспорта или открытые парковки, теплицы, парники, оранжереи, мастерские для личного использования, строения (сараи) для содержания домашних животных (собак, кроликов, коз и т.д.) и птицы;

площадки для отдыха, спортивные и детские площадки;

индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

площадки для мусоросборников.

4.2.2. Для многоквартирных жилых домов (виды с кодами по Классификатору 2.1.1, 2.5, 2.6):

площадки для отдыха, спортивные и детские площадки;

гостевые автостоянки, встроенные автостоянки;

озеленение, элементы благоустройства, малые архитектурные формы;

хозяйственные площадки (для сушки белья, выгула собак, для мусоросборников).

4.2.3. Для объектов общественного назначения и предпринимательства (виды с кодами по Классификатору 2.7.1, 3.0 – 4.0):

гостевые автостоянки, встроенные автостоянки;

озеленение, элементы благоустройства, малые архитектурные формы, часовни;

хозяйственные площадки (для мусоросборников, погрузочно-разгрузочные площадки, площадки для складирования);

хозяйственные строения, сооружения для обслуживания соответствующего объекта (автостоянки для служебного транспорта, кладовые, мастерские и т.п.);

общественные туалеты;

площадки для отдыха, спортивные и детские площадки.

4.2.4. Для объектов отдыха, спорта, туризма, охраны природных территорий, курортной и санаторной деятельности (виды с кодами по Классификатору 5.1 – 5.5; 9.1, 9.2, 9.2.1):

автостоянки;

озеленение, элементы благоустройства, малые архитектурные формы, элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, часовни;

площадки для отдыха, спортивные и детские площадки;

хозяйственные площадки (для мусоросборников, погрузочно-разгрузочные площадки);

общественные туалеты;

хозяйственные строения, сооружения для обслуживания соответствующего объекта (гаражи-автостоянки для служебного транспорта, кладовые, мастерские, склады и т.п.).

4.2.5. Для объектов сельскохозяйственного использования, производственной деятельности, транспорта, обеспечения обороны и безопасности, ритуальной деятельности, специальной деятельности (виды с кодами по Классификатору 1.1 – 1.18; 6.1 – 6.11; 7.1 – 7.5; 8.1 – 8.4, 12.1, 12.2):

автостоянки, встроенные автостоянки;

озеленение, элементы благоустройства, малые архитектурные формы, часовни;

хозяйственные площадки (погрузочно-разгрузочные площадки, площадки для складирования, для мусоросборников);

хозяйственные строения и сооружения, гаражи-автостоянки для служебного транспорта для обслуживания соответствующего объекта;

общественные туалеты;

площадки для отдыха, спортивные площадки.

4.2.6. Для ведения огородничества (вид с кодом по Классификатору 13.1.):

некапитальное жилое строение, надворный туалет и хозяйственные строения и сооружения, предназначенные для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции;

емкости для хранения воды на индивидуальном участке, скважины для забора воды;

площадки для мусоросборников.

5. Не допускается размещать в жилых зонах автомастерские (код по Классификатору – 4.9.1).

**Статья 16**. **Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Настоящим градостроительным регламентом установлены:

1.1. Предельные размеры образуемых земельных участков в следующем составе:

минимальная и/или максимальная площадь образуемого земельного участка;

минимальная ширина по фронту улицы (либо минимальная ширина) образуемого земельного участка.

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

1.2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в следующем составе:

минимальное и/или максимальное количество наземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка;

минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений (принимать от границ земельных участков до наружных стен и крайних выступающих частей, и конструкций элементов здания – эркеров, лоджий, крылец, приямков и т.п. элементов);

максимальные выступы лестниц, крылец, приямков за красную линию либо за сложившуюся в квартале существующую линию застройки и максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков;

минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений;

минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков;

показатели плотности застройки земельных участков (максимальный коэффициент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки);

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

максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки;

предельное количество малоэтажных жилых домов блокированной застройки.

2. В части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящей статье, и частные требования, относящиеся к каждой из выделенных территориальных зон в отдельности, указанные в [статье 17](consultantplus://offline/ref=A2AC7CE4790159695361FB948F09A16AD4A5BC6F06DD88605CBDF857082854B662CE5F4DB0BD989FFB5A82u07FE) Правил.

2.1. Если в градостроительном регламенте применительно к определённой территориальной зоне предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков (площадь и ширина) и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению, в этих случаях размеры земельных участков и параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с градостроительными нормами и нормами на проектирование соответствующих объектов с учётом их назначения и вместимости/ёмкости.

2.2. Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства (в пределах наружного обвода отмостки вокруг здания или сооружения, строения), и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади элементов благоустройства, площади для размещения расчётного количества машино-мест автостоянки к объекту, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

2.3. Документацией по планировке территории, утвержденной в установленном порядке, могут быть установлены размеры застроенных земельных участков и параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов на незастроенных земельных участках, отличные от установленных настоящими Правилами.

3. В числе общих требований к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие требования:

3.1. Минимальные отступы от границ земельного участка до стен зданий, строений, сооружений:

3.1.1. Все конструктивные элементы здания, находящиеся над и под поверхностью земли (отмостка, приямки, крыльца, пандусы, колонны, козырьки, балконы, эркеры, лестницы и т.п. элементы), размещаются в границах предоставляемого земельного участка.

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

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

3.1.2. В случаях предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров, в части минимального отступа от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений допускается (при обосновании) сокращение размера отступа – но не менее чем до 1 м (за исключением случаев, перечисленных в части 3.1.3 настоящей статьи Правил).

3.1.3. Объекты капитального строительства допускается размещать без отступов от границ земельных участков в случаях:

1) блокировки объектов капитального строительства на смежных земельных участках (с той стороны земельного участка, где предусматривается блокировка);

2) если граница земельного участка проходит по линии застройки, совпадающей с красной линией, и отмостка здания совмещается с тротуаром улицы;

3) размещения индивидуального гараж на земельном участке, предоставленном физическому лицу для размещения объекта гаражного назначения;

4) реконструкции здания (только при надстройке), если земельный участок под зданием сформирован по его контуру.

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

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

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

Выступы за красную линию (в сторону улицы) балконов, эркеров, козырьков не допускаются более 2 м и ниже 3 м от уровня земли.

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

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

3.3. Минимальные отступы от красных линий улиц, проездов до зданий:

3.3.1. При строительстве на свободных территориях для всех зон (кроме зон Ж-1) – не менее 3 м.

3.3.2. В зоне Ж-1 – не менее 3м; для объектов общественного назначения – не менее 3 м.

3.3.3. В условиях комплексной реконструкции территории – линия регулирования застройки устанавливается документацией по планировке территории.

3.4. Общие требования в части озеленения территории земельных участков:

3.4.1. К озеленённым территориям, требуемым градостроительными регламентами к размещению на земельных участках, относятся части участков, которые не застроены строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом покрыты зелёными насаждениями (цветники, газоны, кустарники, высокоствольные деревья и т.п.), водоёмами, доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке или в квартале.

3.4.2. Озеленённая территория земельного участка может быть оборудована:

площадками для отдыха взрослых, детскими площадками,

открытыми спортивными площадками.

3.4.3. Минимально допустимая доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков на территории всех зон приведена в таблице 1.

Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Вид использования | Минимальная доля (%, площадь) озеленённой территории земельных участков |
| 1 | 2 | 3 |
| 1 | Многоквартирные жилые дома | 16 кв.м на 100 кв.м общей площади квартир жилого дома |
| 2 | Сады, скверы, парки, специальные парки (зоопарки, ботанические сады), комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки | 70% территории земельного участка |
| 3 | Ведение садоводства | 70% территории земельного участка |
| 4 | Ведение огородничества |
| 5 | Ведение дачного хозяйства | 60% территории земельного участка |
| 6 | Учреждения и объекты здравоохранения | 50% территории земельного участка |
| 7 | Учреждения и объекты социального обеспечения |
| 8 | Объекты дошкольного образования (ДДУ) |
| 9 | Объекты начального и среднего общего образования (школы) |
| 10 | Учреждения начального профессионального образования |
| 11 | Учреждения и объекты среднего профессионального образования;  Открытые объекты физической культуры и спорта; крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи;  Объекты ритуальной деятельности | 40% территории земельного участка |
| 12 | Индивидуальные жилые дома | 30% территории земельного участка |
| 13 | Прочие (\*) | 15% территории земельного участка |

(\*) – за исключением объектов следующих видов разрешённого использования, для которых требования по озеленению территории земельных участков не устанавливаются:

объекты коммунального обслуживания;

объекты сельскохозяйственного использования;

объекты транспорта.

3.4.4. На территории городского поселения рабочий посёлок (посёлок городского типа) Ерофей Павлович могут использоваться два вида озеленения: стационарное – посадка растений в грунт, и мобильное – посадка растений в специальные передвижные ёмкости (контейнеры, вазоны и т.п.). Стационарное и мобильное озеленение используют для создания архитектурно-ландшафтных объектов (газонов, садов, цветников, площадок с кустами и деревьями и т.п.) на естественных элементах рельефа.

3.4.5. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами, но не менее 50% территории, находящейся в границах санитарно-защитной зоны.

3.5. Количество парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Амурской области и СП 42.13330 «СниП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция [СниП 2.07.01-89\*](garantf1://2205985.0)».

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

3.5.1. Предельная (минимальная/максимальная) площадь земельных участков с разрешенным использованием «Хранение автотранспорта», образуемых для размещения индивидуального гаража в территориальных зонах:

Ж-1; ОД/Ж-1:

минимальная – 18,0 кв.м;

максимальная – 60,0 кв.м;

Предельная (максимальная) этажность (высота) индивидуальных гаражей в территориальных зонах:

Ж-1; ОД/Ж1– не более 3,5 м.

Для других гаражей и автостоянок – не регламентируется.

3.5.2. Организация автостоянок для временного и постоянного хранения автомобилей должна осуществляться с учётом потребностей инвалидов в соответствии с требованиями нормативных технических документов.

Места для парковки специальных автотранспортных средств инвалидов при объектах обслуживания населения должны располагаться на расстоянии не далее 50 м от входов в эти объекты, от входов в жилое здание – не далее 100 м.

**Статья 17. Градостроительные регламенты.**

**1. Жилые зоны**

**1.1. Ж-1 – Зона индивидуальной и малоэтажной жилой застройки**

Зона выделяется с целью развития, на основе существующих и вновь осваиваемых территорий для малоэтажной жилой застройки, зон комфортного проживания, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности жителей указанной территорий, создания условий для размещения необходимых объектов инженерной инфраструктуры и благоустройства территории.

Таблица 1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Вид разрешенного использования земельного участка | | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | | |
| 1.1 | Для индивидуального  жилищного строительства | | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | 2.1 |
| 1.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1;  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных | 2.2 |
| 1.3 | Блокированная жилая застройка | | 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 десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи. Имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами. 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 | 2.3 |
| 1.4 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 |
| 1.5 | Хранение автотранспорта | | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 | 2.7.1 |
| 1.6 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| 1.7 | Магазины | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| **2. Условно разрешённые виды использования** | | | | |
| 2.1 | | Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи;  размещение площадок санитарной авиации | 3.4.2 |
| 2.2 | | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | 3.5.1 |
| 2.3 | | Оказание социальной помощи населению | 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, клубом по интересам | 3.2.2 |
| 2.4 | | Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | 3.2.3 |
| 2.5 | | Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха | 3.6.2 |
| 2.6 | | Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | 3.7.1 |
| 2.7 | | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| 2.8 | | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| 2.9 | | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| 2.10 | | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 4.9 |
| 2.11 | | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 5.1.2 |
| 2.12 | | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 |
| 2.13 | | Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | 5.1.4 |
| 2.14 | | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#Par664) - [12.0.2](#Par668) | 12.0 |
| 2.15 | | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 |
| 2.16 | | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 3.1 | Предоставление коммунальных услуг | | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега | 3.1.1 |
| 3.2 | Гостиничное обслуживание | | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 3.3 | Связь | | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#Par198), [3.2.3](#Par220) | 6.8 |
| **4. Предельные параметры разрешенного использования земельного участка** | | | | |
| **4.1. *Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка***   * + для строительства индивидуальных жилых домов минимальный размер земельного участка – 400 кв.м, максимальный – 1500 кв.м;   + для ведения личного подсобного хозяйства минимальный размер земельного участка – 200 кв.м, максимальный – 3000 кв.м;   + для прочих видов разрешенного использования предельные размеры земельных участков – не нормируются   **4.2. *Процент застройки земельного участка***   * максимальный для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства – 50 % от общей площади; * максимальный для малоэтажной многоквартирной жилой застройки, блокированной жилой застройки и иных видов разрешенного использования – 70 % от общей площади   **4.3. *Этажность объектов капитального строительства***   * объекты до 4-х этажей, включая мансардный; * общая высота объекта – не более 15 м   **4.4. *Минимальные отступы от границ земельных участков***   * от жилого дома до смежной границы соседнего участка минимальный отступ – 3 м, от красной линии проездов – 5 м, по границе со свободными землями – 1 м; * от хозяйственных построек для жилого дома (гараж, баня, навес и пр.) до границ смежного участка минимальный отступ – 1 м, от красной линии проездов – 5 м, по границе со свободными землями – не нормируется; * от прочих объектов нежилого назначения минимальный отступ до смежной границы соседнего участка отступ – 3 м, от красной линии проездов – 5 м, по границе со свободными землями – не нормируется; * от стволов высокорослых деревьев до границ земельного участка минимальный отступ – 4 м; среднерослых деревьев – 2 м; кустарник – 1 м   **4.5. *Ограничения использования земельных участков и объектов капстроительства***   * Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством; * Во встроенных или пристроенных к индивидуальному дому помещениях общественного назначения не допускается без соответствующих обоснований размещать магазины строительных материалов, магазины с наличием взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости;   Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых в данной зоне –V класс. | | | | |
| **5. Планировочные и нормативные требования** | | | | |
| **5.1.** При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.  **5.2.** При новом строительстве размещение выполнять в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные», СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений в Амурской области.  Подробные требования нормативов градостроительного проектирования предусмотреть при разработке и утверждении градостроительной документации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса. | | | | |
| **6. Примечание** | | | | |
| **6.1** Максимальная площадь для вида разрешенного использования земельного участка с кодом 2.7.1 составляет до 40 кв. м.  **6.2**. Максимальная торговая площадь для вида разрешенного использования с кодом 4.4 составляет до 100 кв.м. | | | | |

**2. Общественно-деловые зоны**

**2.1. ОД/Ж-1 – Зона смешанной и общественно-деловой застройки**

Зона общественного центра выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения зон комфортного проживания, разнообразных объектов местного значения общественно-делового назначения, объектов торговли, развития сферы социальных, иных объектов и формирования соответствующей среды, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Вид разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
| **1. Основные виды разрешённого использования** | | | |
| 1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 |
| 1.2 | Среднеэтажная жилая застройка | Размещение многоквартирных домов этажностью  не выше восьми этажей;  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок,  площадок для отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | 2.5 |
| 1.3 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 | 2.7.1 |
| 1.4 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| 1.5 | Стационарное медицинское обслуживание | 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 | 3.4.2 |
| 1.6 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | 3.5.1 |
| 1.7 | Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом | 3.5.2 |
| 1.8 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| 1.9 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| 1.10 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 4.9 |
| 1.11 | Оказание социальной помощи населению | 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, клубом по интересам | 3.2.2 |
| 1.12 | Оказание услуг связи | Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи | 3.2.3 |
| 1.13 | Общежития | Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы службы или обучением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 | 3.2.4 |
| 1.14 | Объекты культурно-досуговой деятельности | Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек. Кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев | 3.6.1 |
| 1.15 | Парки культуры и отдыха | Размещение парков культуры и отдыха | 3.6.2 |
| 1.16 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| 1.17 | Государственное управление | Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги | 3.8.1 |
| 1.18 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.19 | Рынки | 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 гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 4.3 |
| 1.20 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 1.21 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#Par198) - [3.1.2](#Par202) | 3.1 |
| 1.22 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега | 3.1.1 |
| 1.23 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | 3.1.2 |
| **2. Условно разрешённые виды использования** | | | |
| 2.1 | Осуществление религиозных обрядов | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги) | 3.7.1 |
| 2.2 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| 2.3 | Развлекательные мероприятия | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок | 4.8.1 |
| 2.4 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#Par198), [3.2.3](#Par220) | 6.8 |
| 2.5 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#Par664) - [12.0.2](#Par668) | 12.0 |
| 2.6 | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 |
| 2.7 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | |
| 3.1 | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| **4. Предельные параметры разрешенного использования земельного участка** | | | |
| **4.1. *Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка***   * + минимальные размеры земельных участков – не нормируются;   + максимальные предельные размеры земельных участков – не нормируются   **4.2. *Процент застройки земельного участка***   * максимальный – 80 % от общей площади земельного участка   **4.3. *Этажность объектов капитального строительства***   * объекты до 8-х этажей включительно; * общая высота объекта – не более 25 м   **4.4. *Минимальные отступы от границ земельных участков***   * вновь проектируемые жилые здания располагать с отступом от красных линий – не менее 3 м, но не более 25 м от края проезжей части улиц; * минимальные отступы от стен объектов без окон до границ земельных участков – 1 м, стен объектов с окнами – 3 м; * по красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения (исключая учреждения образования и воспитания), без размещения подходов и подъездов к ним со стороны придомовой территории, а на жилых улицах в условиях реконструкции сложившейся застройки – жилые здания в квартирах первых этажах;   **4.5. *Ограничения использования земельных участков и объектов капстроительства***   * Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством; * Во встроенных или пристроенных к жилым домам помещениях общественного назначения не допускается, без соответствующих обоснований, размещать магазины строительных материалов, магазины с наличием взрывоопасных веществ и материалов, а также предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости;   Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых в данной зоне –V класс | | | |
| **5. Планировочные и нормативные требования** | | | |
| **5.1**.При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.  **5.2.** При новом строительстве размещение выполнять в соответствии со СНиП 2-08-1989 «Общественные здания и сооружения», в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования Амурской области.  Подробные требования нормативов градостроительного проектирования предусмотреть при разработке и утверждении градостроительной документации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса. | | | |

**3. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

**3.1. П-1- Производственные зоны предприятий IV и V класса вредности**

Зона производственных предприятий IV и V класса вредности выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, размещения объектов делового и административного назначения, ограниченного числа объектов обслуживания, связаны непосредственно с обслуживанием производственных предприятий и развития инженерной и транспортной инфраструктуры.

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Вид разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
|  | **1. Основные виды разрешённого использования** | | |
| 1.1 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| 1.1.1 | Хранение автотранспорта | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 | 2.7.1 |
| 1.2 | Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности | 6.3 |
| 1.3 | Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | 6.4 |
| 1.4 | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| 1.5 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 4.9 |
| 1.6 | Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1](#Par390) - [4.9.1.4](#Par402) | 4.9.1 |
| 1.7 | Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 4.9.1.1 |
| 1.8 | Обеспечение дорожного отдыха | Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 4.9.1.2 |
| 1.9 | Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.3 |
| 1.10 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для плавки снега) | 3.1.1 |
| 1.11 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | 3.1.2 |
| 1.12 | Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.4 |
| 1.13 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#Par198), [3.2.3](#Par220) | 6.8 |
| 1.14 | Железнодорожный транспорт | Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.1.1](#Par545) - [7.1.2](#Par550) | 7.1 |
| 1.15 | Железнодорожные пути | Размещение железнодорожных путей | 7.1.1 |
| 1.16 | Обслуживание железнодорожных перевозок | Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;  размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами | 7.1.2 |
| 1.17 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#Par664) - [12.0.2](#Par668) | 12.0 |
| 1.18 | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 |
| 1.19 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |
| **2. Условно разрешённые виды использования** | | | |
| 2.1 | Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 6.6 |
| 2.2 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 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 | 8.3 |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | |
| 3.1 | Для данной зоны вспомогательные виды использования – не устанавливаются | | |
| **4. Предельные параметры разрешенного использования земельного участка** | | | |
| ***4.1. Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка***   * + минимальные размеры земельных участков – не нормируются;   + максимальные предельные размеры земельных участков – не нормируются   ***4.2. Процент застройки земельного участка***   * максимальный – 60 % от общей площади земельного участка   ***4.3. Этажность объектов капитального строительства***   * этажность объектов – не нормируется; * общая высота объекта – не нормируется   ***4.4. Минимальные отступы от границ земельных участков***   * объекты капитального строительства располагать с отступом от границ земельного участка – 3 м;   ***4.5. Ограничения использования земельных участков и объектов капстроительства***   * Общая площадь объектов капитального строительства производственного назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;   Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых в данной зоне – IV и V класс | | | |
| **5. Планировочные и нормативные требования** | | | |
| **5.1.** При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.  **5.2.** Расстояния от АЗС с подземными резервуарами для хранения жидкого топлива до границ земельных участков детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, школ-интернатов, лечебных учреждений со стационаром или до стен жилых и других общественных зданий и сооружений следует принимать не менее 50 м. Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива (СНиП 2.07.01-89\*); расстояния от АЗС, предназначенных для заправки только легковых автомобилей в количестве не более 500 в сутки, до указанных объектов допускается уменьшать, но принимать не менее 25 м (СНиП 2.07.01-89\*).  **5.3***.* Подробные требования нормативов градостроительного проектирования предусмотреть при разработке и утверждении градостроительной документации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса. | | | |

**3.2. П-2 - Производственные зоны предприятий II и III класса вредности**

Зона производственных предприятий II и III класса вредности выделяется с целью развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, имеющих санитарные зоны, размещения ограниченного числа объектов обслуживания, связанных с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий и развития инженерной и транспортной инфраструктуры.

Таблица 1

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | | Вид разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
|  | | **1. Основные виды разрешённого использования** | | |
| 1.1 | | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| 1.2 | | Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности | 6.3 |
| 1.3 | | Тяжелая промышленность | Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования | 6.2 |
| 1.4 | | Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукци | 6.6 |
| 1.5 | | Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | 6.4 |
| 1.6 | | Недропользование | Осуществление геологических изысканий;  добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;  размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых;  размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории | 6.1 |
| 1.7 | | Железнодорожный транспорт | Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.1.1](#Par545) - [7.1.2](#Par550) | 7.1 |
| 1.8 | | Железнодорожные пути | Размещение железнодорожных путей | 7.1.1 |
| 1.9 | | Обслуживание железнодорожных перевозок | Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;  размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами | 7.1.2 |
| 1.10 | | Объекты дорожного сервиса | Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.9.1.1](#Par390) - [4.9.1.4](#Par402) | 4.9.1 |
| 1.11 | | Заправка транспортных средств | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 4.9.1.1 |
| 1.12 | | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для плавки снега) | 3.1.1 |
| 1.13 | | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | 3.1.2 |
| 1.14 | | Обеспечение дорожного отдыха | Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса | 4.9.1.2 |
| 1.15 | | Автомобильные мойки | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.3 |
| 1.16 | | Ремонт автомобилей | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли | 4.9.1.4 |
| 1.17 | | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| 1.18 | | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#Par198), [3.2.3](#Par220) | 6.8 |
| 1.19 | | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#Par664) - [12.0.2](#Par668) | 12.0 |
| 1.20 | | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 |
| 1.21 | | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |
| **2. Условно разрешённые виды использования** | | | | |
| 2.1 | Обеспечение внутреннего правопорядка | | 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 | 8.3 |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | | |
| 3.1 | Для данной зоны вспомогательные виды использования – не устанавливаются | | | |
| **4. Предельные параметры разрешенного использования земельного участка** | | | | |
| **4.1. *Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка***   * + минимальные размеры земельных участков – не нормируются;   + максимальные предельные размеры земельных участков – не нормируются   **4.2. *Процент застройки земельного участка***   * максимальный – 60 % от общей площади земельного участка   **4.3. *Этажность объектов капитального строительства***   * этажность объектов – не нормируется; * общая высота объекта – не нормируется   **4.4. *Минимальные отступы от границ земельных участков***   * объекты капитального строительства располагать с отступом от границ земельного участка – 3 м;   **4.5. *Ограничения использования земельных участков и объектов капстроительства***   * Общая площадь объектов капитального строительства производственного назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;   Максимальный класс опасности по санитарной классификации объектов капитального строительства, размещаемых в данной зоне – II и III класс опасности | | | | |
| **5. Планировочные и нормативные требования** | | | | |
| **5.1.** При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.  **5.2.** Расстояния от АЗС с подземными резервуарами для хранения жидкого топлива до границ земельных участков детских дошкольных учреждений, общеобразовательных школ, школ-интернатов, лечебных учреждений со стационаром или до стен жилых и других общественных зданий и сооружений следует принимать не менее 50 м. Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива (СНиП 2.07.01-89\*); расстояния от АЗС, предназначенных для заправки только легковых автомобилей в количестве не более 500 в сутки, до указанных объектов допускается уменьшать, но принимать не менее 25 м (СНиП 2.07.01-89\*).  **5.3.** Подробные требования нормативов градостроительного проектирования предусмотреть при разработке и утверждении градостроительной документации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса. | | | | |

**4. Рекреационные зоны**

**4.1. Р-1 - зона зеленых насаждений общего пользования**

Зона зеленых насаждений и рекреации, выделяется с целью сохранения существующей системы зеленых насаждений, сохранения существующего природного ландшафта благоустройства территорий для отдыха населения.

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Вид разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
|  | **1. Основные виды разрешённого использования** | | |
| 1.1 | Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | 5.2 |
| 1.2 | Охота и рыбалка | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы | 5.3 |
| 1.3 | Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | 9.1 |
| 1.4 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#Par664) - [12.0.2](#Par668) | 12.0 |
| 1.5 | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 |
| 1.6 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |
| **2. Условно разрешённые виды использования** | | | |
| 2.1 | Курортная деятельность | Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта | 9.2 |
| 2.2 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#Par198), [3.2.3](#Par220) | 6.8 |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | |
| 3.1 | Для данной зоны вспомогательные виды использования – не устанавливаются | | |
| **4.Предельные параметры разрешенного использования земельного участка** | | | |
| **4.1. *Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка***   * + минимальные размеры земельных участков – не нормируются;   + максимальные предельные размеры земельных участков – не нормируются   **4.2. *Процент застройки земельного участка***   * максимальный – 10 % от общей площади земельного участка   **4.3. *Этажность объектов капитального строительства***   * этажность объектов – не нормируется; * общая высота объекта – не нормируется   **4.4. *Минимальные отступы от границ земельных участков***   * объекты капитального строительства располагать с отступом от границ земельного участка – 3 м;   **4.5. *Ограничения использования земельных участков и объектов капстроительства***  общая площадь объектов капитального строительства инженерно-транспортного назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством; | | | |
| **5. Планировочные и нормативные требования:** | | | |
| **5.1.** При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.  **5.2.** Подробные требования нормативов градостроительного проектирования предусмотреть при разработке и утверждении градостроительной документации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса. | | | |

**4.2. Р-2– Зона отдыха**

Зона зеленых насаждений общего пользования и спортивных сооружений выделяется с целью сохранения существующей системы зеленых насаждений, сохранения существующего природного ландшафта, благоустройства территорий для отдыха населения, а также размещения объектов рекреации и спорта и необходимой инженерной и транспортной инфраструктуры.

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Вид разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
|  | **1. Основные виды разрешённого использования** | | |
| 1.1 | Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;  создание и уход за городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1](#Par414) - [5.5](#Par461) | 5.0 |
| 1.2 | Спорт | Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1.1](#Par420) - [5.1.7](#Par444) | 5.1 |
| 1.3 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) | 5.1.1 |
| 1.4 | Обеспечение занятий спортом в помещениях | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях | 5.1.2 |
| 1.5 | Площадки для занятий спортом | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) | 5.1.3 |
| 1.6 | Оборудованные площадки для занятий спортом | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) | 5.1.4 |
| 1.7 | Водный спорт | Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) | 5.1.5 |
| 1.8 | Авиационный спорт | Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) | 5.1.6 |
| 1.9 | Спортивные базы | Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц | 5.1.7 |
| 1.10 | Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | 5.2 |
| 1.11 | Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;  размещение детских лагерей | 5.2.1 |
| 1.12 | Охота и рыбалка | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы | 5.3 |
| 1.13 | Поля для гольфа или конных прогулок | Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и размещения вспомогательных сооружений;  размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибу | 5.5 |
| 1.14 | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 1.15 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#Par198), [3.2.3](#Par220) | 6.8 |
| 1.16 | Курортная деятельность | Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта | 9.2 |
| 1.17 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#Par664) - [12.0.2](#Par668) | 12.0 |
| 1.18 | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 |
| 1.19 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |
| **2. Условно разрешённые виды использования** | | | |
| 2.1 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 4.9 |
| 2.2 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 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 | 8.3 |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | |
| 3.1 | Для данной зоны вспомогательные виды использования – не устанавливаются | | |
| **4. Предельные параметры разрешенного использования земельного участка** | | | |
| **4.1. *Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка***   * + минимальные размеры земельных участков – не нормируются;   + максимальные предельные размеры земельных участков – не нормируются   **4.2. *Процент застройки земельного участка***   * максимальный – 30 % от общей площади земельного участка   **4.3. *Этажность объектов капитального строительства***   * этажность объектов – не нормируется; * общая высота объекта – не нормируется   **4.4. *Минимальные отступы от границ земельных участков***   * объекты капитального строительства располагать с отступом от границ земельного участка – 3 м;   **4.5. *Ограничения использования земельных участков и объектов капстроительства***  общая площадь объектов капитального строительства инженерно-транспортного назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством | | | |
| **5. Планировочные и нормативные требования** | | | |
| **5.1.** При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.  ***5.2.*** Подробные требования нормативов градостроительного проектирования предусмотреть при разработке и утверждении градостроительной документации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса. | | | |

**5. Зоны специального назначения**

**5.1. СН-1 – Зона складирования и захоронения отходов**

Зона выделена на основе действующих мест специального назначения, имеющих санитарно-защитную зону.

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Вид разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
|  | **1. Основные виды разрешённого использования** | | |
| 1.1 | Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки) | 12.2 |
| 1.3 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#Par664) - [12.0.2](#Par668) | 12.0 |
| 1.4 | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 |
| 1.5 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |
| **2. Условно разрешённые виды использования** | | | |
| 2.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#Par198) - [3.1.2](#Par202) | 3.1 |
| 2.2 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 |
| 2.3 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | 3.1.2 |
| 2.4 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#Par198), [3.2.3](#Par220) | 6.8 |
| 2.5 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#Par190), [4.0](#Par333), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 4.9 |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | |
| 3.1 | Для данной зоны вспомогательные виды использования – не устанавливаются | | |
| **4. Предельные параметры разрешенного использования земельного участка** | | | |
| **4.1. *Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка***   * + минимальные размеры земельных участков – не нормируются;   + максимальные предельные размеры земельных участков – не нормируются   **4.2. *Процент застройки земельного участка***   * максимальный – не нормируется   **4.3. *Этажность объектов капитального строительства***   * этажность объектов – не нормируется; * общая высота объекта – не нормируется   **4.4. *Минимальные отступы от границ земельных участков***   * объекты капитального строительства располагать с отступом от границ земельного участка – 3 м;   **4.5. *Ограничения использования земельных участков и объектов капстроительства***  общая площадь объектов капитального строительства специального назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством | | | |
| **5. Планировочные и нормативные требования** | | | |
| **5.1.** При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.  **5.2***.* Подробные требования нормативов градостроительного проектирования предусмотреть при разработке и утверждении градостроительной документации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса | | | |

**5.2. СН-2 – Зона действующих кладбищ и захоронений**

Зона выделена на основе действующих захоронений и мест специального назначения, имеющих санитарно-защитную зону.

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Вид разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
|  | **1. Основные виды разрешённого использования** | | |
| 1.1 | Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений;  осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения | 12.1 |
| 1.2 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#Par664) - [12.0.2](#Par668) | 12.0 |
| 1.3 | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 |
| 1.4 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |
| **2. Условно разрешённые виды использования** | | | |
| 2.1 | Коммунальное обслуживание | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#Par198) - [3.1.2](#Par202) | 3.1 |
| 2.2 | Предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) | 3.1.1 |
| 2.3 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг | 3.1.2 |
| 2.4 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#Par198), [3.2.3](#Par220) | 6.8 |
| 2.5 | Служебные гаражи | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#Par190), [4.0](#Par333), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 4.9 |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | |
| 3.1 | Для данной зоны вспомогательные виды использования – не устанавливаются | | |
| **4. Предельные параметры разрешенного использования земельного участка** | | | |
| **4.1. *Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка***   * + минимальные размеры земельных участков – не нормируются;   + максимальные предельные размеры земельных участков – не нормируются   **4.2. *Процент застройки земельного участка***   * максимальный – не нормируется   **4.3. *Этажность объектов капитального строительства***   * этажность объектов – не нормируется; * общая высота объекта – не нормируется   **4.4. *Минимальные отступы от границ земельных участков***   * объекты капитального строительства располагать с отступом от границ земельного участка – 3 м;   **4.5. *Ограничения использования земельных участков и объектов капстроительства***  общая площадь объектов капитального строительства специального назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством | | | |
| **5. Планировочные и нормативные требования** | | | |
| **5.1.** При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также градостроительные и строительные нормы и правила.  **5.2***.* Подробные требования нормативов градостроительного проектирования предусмотреть при разработке и утверждении градостроительной документации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса | | | |

**6. Зоны сельскохозяйственного использования**

**6.1. СХ-1 – Зона сельскохозяйственных угодий и огородничества**

Зона выделена на основе существующих территорий по возделыванию сельскохозяйственных культур и развития животноводства.

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Вид разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
|  | **1. Основные виды разрешённого использования** | | |
| 1.1 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 |
| 1.2 | Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 1.3 |
| 1.3 | Животноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.8](#Par76) - [1.11](#Par91), [1.15](#Par107), [1.19](#Par120), [1.20](#Par124) | 1.7 |
| 1.4 | Скотоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);  сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.8 |
| 1.5 | Звероводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.9 |
| 1.6 | Птицеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.10 |
| 1.7 | Свиноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.11 |
| 1.8 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| 1.9 | Сенокошение | Кошение трав, сбор и заготовка сена | 1.19 |
| 1.10 | Выпас сельскохозяйственных животных | Выпас сельскохозяйственных животных | 1.20 |
| 1.11 | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | 1.16 |
| 1.12 | Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | 13.1 |
| 1.13 | Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур | 1.5 |
| 1.14 | Земельные участки (территории) общего пользования | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#Par664) - [12.0.2](#Par668) | 12.0 |
| 1.15 | Улично-дорожная сеть | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#Par186), [4.9](#Par382), [7.2.3](#Par567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств | 12.0.1 |
| 1.16 | Благоустройство территории | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов | 12.0.2 |
| **2. Условно разрешённые виды использования** | | | |
| 2.1 | Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);  размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | 1.13 |
| 2.2 | Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | 1.17 |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | |
| 3.1 | Для данной зоны вспомогательные виды использования – не устанавливаются | | |
| **4. Предельные параметры разрешенного использования земельного участка** | | | |
| **4.1. *Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка***   * + минимальные размеры земельных участков – не нормируются;   + максимальные предельные размеры земельных участков – не нормируются   **4.2. *Процент застройки земельного участка***   * максимальный – 50 % от общей площади земельного участка   **4.3. *Этажность объектов капитального строительства***   * этажность объектов – не нормируется; * общая высота объекта – не нормируется   **4.4. *Минимальные отступы от границ земельных участков***   * объекты капитального строительства располагать с отступом от границ земельного участка – 6 м;   **4.5. *Ограничения использования земельных участков и объектов капстроительства***  общая площадь объектов капитального строительства специального назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством | | | |
| **5.Планировочные и нормативные требования** | | | |
| **5.1** При размещении объектов должны соблюдаться, установленные законодательством нормативы. Подробные требования нормативов градостроительного проектирования предусмотреть при разработке и утверждении градостроительной документации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса. | | | |

**7. Зона режимных территорий**

**7.1. БО – Зона размещения военных и иных режимных объектов**

Таблица 1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Вид разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Код |
|  | **1. Основные виды разрешённого использования** | | |
| 1.1 | Охрана Государственной границы Российской Федерации | Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации | 8.2 |
| **2. Условно разрешённые виды использования** | | | |
| 2.1 | Связь | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#Par198), [3.2.3](#Par220) | 6.8 |
| **3. Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | |
| 3.1 | Для данной зоны вспомогательные виды использования – не устанавливаются | | |
| **4. Предельные параметры разрешенного использования земельного участка** | | | |
| **4.1. *Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка***   * + минимальные размеры земельных участков – не нормируются;   + максимальные предельные размеры земельных участков – не нормируются   **4.2. *Процент застройки земельного участка***   * максимальный – 50 % от общей площади земельного участка   **4.3. *Этажность объектов капитального строительства***   * этажность объектов – не нормируется; * общая высота объекта – не нормируется   **4.4. *Минимальные отступы от границ земельных участков***   * объекты капитального строительства располагать с отступом от границ земельного участка – 6 м;   **4.5. *Ограничения использования земельных участков и объектов капстроительства***  общая площадь объектов капитального строительства специального назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно-разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством | | | |
| **5. Планировочные и нормативные требования** | | | |
| **5.1.** При размещении объектов должны соблюдаться, установленные законодательством нормативы. Подробные требования нормативов градостроительного проектирования предусмотреть при разработке и утверждении градостроительной документации, в соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 8 Градостроительного кодекса. | | | |

**Статья 18. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации**

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте санитарно-защитных, водоохранных и иных зон с особыми условиями использования территории (определяется):

- градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования городского поселения, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

- ограничения, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны.

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

1) санитарно-защитные зоны промышленных, сельскохозяйственных и иных предприятий;

2) зона запрещения нового жилого строительства на территориях, находящихся в пределах санитарно-защитных зон кладбищ;

3) водоохранные зоны;

4) зоны санитарной охраны источников водоснабжения;

5) санитарно- защитные зоны скотомогильников;

6) санитарно- защитные зоны объектов размещения (полигонов) твердых коммунальных отходов;

7) Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства;

8) территории, подверженные паводкам.

**1. Санитарно-защитные зоны промышленных, сельскохозяйственных и иных предприятий**

1.1. Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны. Границы санитарно-защитной зоны устанавливаются от источников химического, биологического и/или физического воздействия либо от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности и оформленного в установленном порядке (далее – промышленная площадка) до ее внешней границы в заданном направлении.

1.2. В зависимости от характеристики выбросов для промышленного объекта и производства, по которым ведущим для установления санитарно-защитной зоны фактором является химическое загрязнение атмосферного воздуха, размер санитарно-защитной зоны устанавливается от границы промышленной площадки и/или от источника выбросов загрязняющих веществ.

1.3. В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 для промышленных объектов и производств, сооружений, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, в зависимости от мощности, условий эксплуатации, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ, создаваемого шума, вибрации и других вредных физических факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на среду обитания и здоровье человека в соответствии с санитарной классификацией промышленных объектов и производств устанавливаются следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

- промышленные объекты и производства первого класса – 1000 м;

- промышленные объекты и производства второго класса – 500 м;

- промышленные объекты и производства третьего класса – 300 м;

- промышленные объекты и производства четвертого класса – 100 м;

- промышленные объекты и производства пятого класса – 50 м;

1.4. Режим территории санитарно-защитной зоны

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

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

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

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

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

**2. Зона запрещения нового жилого строительства на территориях, находящихся в пределах санитарно-защитных зон кладбищ (Ззс)**

2.1. Размер санитарно-защитной зоны закрытых кладбищ 50 м (V класс санитарной вредности).

2.2. Размер санитарно-защитной зоны действующих кладбищ площадью не менее 20га– 300 м (III класс санитарной вредности).

Внутренняя часть площади санитарно-защитной зоны озеленяется древесно-кустарниковыми посадками (не менее 50% площади СЗЗ).

2.3. Не допускается размещать в санитарно защитной зоне кладбища: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и индивидуальной жилой 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.

СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

**3. Водоохранная зона (Звз)**

**Регламенты использования территории в водоохранной зоне.**

3.1. Разрешенные виды использования территории

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

3.2. Запрещенные виды использования территории

Запрещено проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также землеройных и других работ.

Запрещено размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и склоне прилегающих территорий более 3 градусов.

Запрещено размещение производственных, складских и коммунальных объектов, объектов автотранспорта, автостоянок.

**4. Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.**

4.1. Источники водоснабжения имеют зоны санитарной охраны. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов. Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водоподводящего канала. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

4.2. Зоны санитарной охраны 1 пояса подземных источников водоснабжения составляют 50 м. Границы второго пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения устанавливают расчетом. Территория первого пояса зон санитарной охраны должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной.

4.3. На территории первого пояса запрещается:

- 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 общественных зданий, проживание людей;

- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

4.4. На территории первого пояса 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 зоны санитарной охраны 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 при их вывозе.

4.5. Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

4.6. На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

- загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химиические загрязнения источников водоснабжения;

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

- применение удобрений и ядохимикатов;

- добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

- расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

- на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

4.7. В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

**5. Санитарно-защитные зоны скотомогильников**

5.1. Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильника (биотермической ямы) принимается до:

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

- скотопрогонов и пастбищ - 200 м;

- автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории - 60 - 300 м.

5.2. По истечении 25 лет с момента последнего захоронения возможно уменьшение размеров санитарно-защитной зоны.

5.3. Изменение размеров установленных санитарно-защитных зон для объектов I класса опасности, к которым относится скотомогильник, осуществляется постановлением Главного государственного санитарного врача Амурской области.

5.4. В исключительных случаях допускается использование территории скотомогильника для промышленного строительства, если с момента последнего захоронения в биотермическую яму прошло не менее 2 лет, в земляную яму - не менее 25 лет. Промышленный объект не должен быть связан с приемом, производством и переработкой продуктов питания и кормов.

**6. Санитарно-защитные зоны объектов размещения (полигонов) твердых коммунальных отходов**

Размер санитарно-защитной зоны от жилой застройки до границ полигона ТКО - 500 м. Размер санитарно-защитной зоны может увеличиваться при расчете газообразных выбросов в атмосферу. Границы зоны устанавливаются по изолинии 1 ПДК, если она выходит из пределов нормативной зоны. Санитарно-защитная зона должна иметь зеленые насаждения.

**7. Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства**

7.1. Размеры охранных зон:

а) вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

до 1 кВ – 2 м;

1-20 кВ – 10 м;

35 кВ – 15 м;

110 кВ – 20 м;

150, 220 кВ - 25 м;

300, 500, +/- 400 кВ- 30 м.

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

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

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

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

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

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

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

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

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

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

7.4. В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (далее - ВЛ), устанавливаются санитарные разрывы - территория вдоль трассы высоковольтной линии, в которой напряженность электрического поля превышает 1 кВ/м.

7.5. Для вновь проектируемых ВЛ, а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном ВЛ:

- 20 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;

- 30 м - для ВЛ напряжением 500 кВ;

- 40 м - для ВЛ напряжением 750 кВ;

- 55 м - для ВЛ напряжением 1150 кВ.

**8. Территории, подверженные паводкам**

**8.1. Зоны подтопления**

Защита от подтопления должна включать в себя:

- локальную защиту зданий, сооружений, грунтов оснований и защиту

застроенной территории в целом;

- водоотведение;

- утилизацию (при необходимости очистки) дренажных вод;

- систему мониторинга за режимом подземных и поверхностных вод, за расходами (утечками) и напорами в водонесущих коммуникациях, за деформациями оснований, зданий и сооружений, а также за работой сооружений инженерной защиты.

Указанные мероприятия должны обеспечивать в соответствии со СНиП 2.06.15-85 понижение уровня грунтовых вод на территории: капитальной застройки

- не менее 2 м от проектной отметки поверхности: стадионов, парков, скверов и других зеленых насаждений - не менее 1 м. На территории микрорайонов минимальную толщину слоя минеральных грунтов следует принимать равной 1 м; на проезжих частях улиц толщина слоя минеральных грунтов должна быть установлена в зависимости от интенсивности движения транспорта.

**8.2. Зона затопления паводком 1% обеспеченности**

Территории населенных пунктов, расположенных на прибрежных участках, должны быть защищены от затопления паводковыми водами, ветровым нагоном воды и подтопления грунтовыми водами подсыпкой (намывом) или обвалованием.

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

Превышение гребня дамбы обвалования над расчетным уровнем следует устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно СНиП 2.06.15-85 и СНиП 33-01-2003.

К водозащитным мероприятиям относятся:

- тщательная вертикальная планировка земной поверхности и устройство надежной дождевой канализации с отводом вод за пределы застраиваемых участков;

- мероприятия по борьбе с утечками промышленных и хозяйственно- бытовых вод, в особенности агрессивных;

- недопущение скопления поверхностных вод в котлованах и на площадках в период строительства, строгий контроль за качеством работ по гидроизоляции, укладке водонесущих коммуникаций и продуктопроводов, засыпке пазух котлованов.

**8.3. Нарушенные территории**

Территории населенных пунктов, нарушенные карьерами и отвалами отходов производства, подлежат рекультивации для использования в основном в рекреационных целях. Кроме того, территории оврагов могут быть использованы для размещения транспортных сооружений, гаражей, складов и коммунальных объектов.

Рекультивацию и благоустройство территорий следует разрабатывать с учетом требований ГОСТ 17.5.3.04-83\* и ГОСТ 17.5.3.05-84.