



**Собрание депутатов Николаевского муниципального района
Хабаровского края**

РЕШЕНИЕ

05.08.2021

г. Николаевск-на-Амуре

№ 52-259

О внесении изменения в Правила землепользования и застройки Члянского сельского поселения Николаевского муниципального района Хабаровского края, утвержденные решением Собрания депутатов Николаевского муниципального района от 14 апреля 2017 г. № 80-475

В соответствии с Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", руководствуясь Градостроительным кодексом РФ, с учетом протокола публичных слушаний от 08 июня 2021 г. и заключения публичных слушаний по вопросу "О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Члянского сельского поселения Николаевского муниципального района Хабаровского края". Собрание депутатов Николаевского муниципального района Хабаровского края

РЕШИЛО:

1. Внести изменение в Правила землепользования и застройки Члянского сельского поселения Николаевского муниципального района Хабаровского края, утвержденные решением Собрания депутатов Николаевского муниципального района от 14 апреля 2017 г. № 80-475, изложив их в редакции согласно приложению к настоящему решению.

2. Опубликовать настоящее решение в "Вестнике Николаевского муниципального района Хабаровского края" и разместить на официальном сайте администрации Николаевского муниципального района Хабаровского края.

3. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Председатель Собрания депутатов
Николаевского муниципального района

О.В. Хлупина

Глава Николаевского
муниципального района

А.М. Леонов

Приложение

к решению Собрания депутатов Николаевского муниципального района Хабаровского края

от 05.08.2021 № 52-259

УТВЕРЖДЕНЫ

решением Собрания депутатов Николаевского муниципального района

от 14.04.2017 № 80-475

ПРАВИЛА

землепользования и застройки Члянского сельского поселения Николаевского муниципального района Хабаровского края

Введение

Правила землепользования и застройки (далее – Правила землепользования и застройки) Члянского сельского поселения Николаевского муниципального района Хабаровского края разработаны на основе генерального плана Члянского сельского поселения.

Правила землепользования и застройки являются результатом градостроительного зонирования территории Члянского сельского поселения – разделения сельского поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Глава I. Порядок применения Правил землепользования и застройки Члянского сельского поселения Николаевского муниципального района Хабаровского края и внесения в них изменений

Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления Николаевского муниципального района

1. Понятия, применяемые в настоящих Правилах землепользования и застройки, используются в значениях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

2. Целями Правил землепользования и застройки являются:

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

- создание условий для планировки территории Члянского сельского поселения;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в части наиболее эффективного в рамках, установленных Правилами землепользования и застройки требований и ограничений, использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого ис-

пользования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Область применения Правил землепользования и застройки:

Правила землепользования и застройки распространяются на все расположенные на территории Члянского сельского поселения земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования установленных Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе прав на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

4. Настоящие Правила землепользования и застройки применяются:

- при подготовке, проверке и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства и градостроительных планов земельных участков, права на которые предоставляются по итогам торгов;
- при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5. Решения администрации Николаевского муниципального района, органов государственной власти Хабаровского края, противоречащие настоящим Правилам, могут быть оспорены в судебном порядке.

К полномочиям Собрания депутатов Николаевского муниципального района в области землепользования и застройки относится утверждение Правил землепользования и застройки и внесение изменений в них.

К полномочиям главы Николаевского муниципального района в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта (о внесении изменений) Правил землепользования и застройки сельского поселения;
- утверждение документации по планировке территории;
- принятие решений о назначении общественных обсуждений или публичных слушаний;
- организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;
- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории;
- формирование земельных участков как объектов недвижимости;
- выдача разрешений на строительство;
- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

- резервирование земельных участков для муниципальных нужд;
- другие полномочия.

6. Комиссия по землепользованию и застройке.

Комиссия по землепользованию и застройке Николаевского муниципального района (далее - Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил землепользования и застройки, предъявляемых к землепользованию и застройке.

Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Градостроительному кодексу РФ, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемому постановлением администрации Николаевского муниципального района.

Статья 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ.

Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления Николаевского муниципального района

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Хабаровского края, муниципальными правовыми актами администрации Николаевского муниципального района.

Статья 4. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ и Положением о порядке организации и проведения общественных обсуждений и публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории Николаевского муниципального района.

Статья 5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Хабаровского края, муниципальными правовыми актами администрации Николаевского муниципального района Хабаровского края.

Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил землепользования и застройки и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регла-

менте соответствующей территориальной зоны видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается.

Глава II. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территорий

Статья 7. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территорий Члянского сельского поселения

Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территорий Члянского сельского поселения представляет собой чертеж с отображением границ Члянского сельского поселения, границ территориальных зон и границ зон специального назначения согласно приложению настоящих Правил землепользования и застройки.

На территории Члянского сельского поселения объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации отсутствуют.

На территории Члянского сельского поселения находятся памятники археологии федерального значения.

Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ (ред. от 29 декабря 2017 г.) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам.

Особый режим использования водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения работ, определенных Водным кодексом Российской Федерации, при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам и проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

На карте градостроительного зонирования Члянского сельского поселения отсутствуют территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию, в связи с отсутствием планирования осуществления такой деятельности.

На карте градостроительного зонирования территории Члянского сельского поселения выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
1	2
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА
ОД-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения Цель выделения: – обеспечение правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения федерального, регионального и местного значения.
	ЖИЛАЯ ЗОНА
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки Цели выделения: – обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон комфортной индивидуальной жилой застройки; – обеспечение правовых условий развития объектов социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности населения.
	ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА
П-1	Производственная зона Цель выделения: – обеспечение правовых условий формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, деятельность которых связана с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр услуг, способствующих развитию производственной деятельности.
	ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
И-1	Зона инженерной инфраструктуры Цель выделения: – обеспечение правовых условий использования участков сооружений инженерного обеспечения.
	РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
Р-1	Зона мест общего пользования Цель выделения: – обеспечение правовых условий сохранения и использования объектов туризма и отдыха.
Р-2	Зона сельских природных территорий Цель выделения: – обеспечение правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой

1	2
	окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.
	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
СХ-1	Зона сельскохозяйственного использования Цель выделения: - обеспечение правовых условий для развития существующих территорий сельскохозяйственных угодий, выращивания сельскохозяйственных культур.
	ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
СН-1	Зона ритуального назначения Цель выделения: - обеспечение правовых условий использования участков кладбищ.
СН-2	Зона складирования и захоронения отходов Цель выделения: - обеспечение правовых условий использования участков складирования и захоронения отходов.
	ЗОНА ТРАНСПОРТА
ТР	Зона транспортной инфраструктуры Цель выделения: - размещение объектов автомобильного, речного транспорта, а также иных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне автомобильного и речного транспорта

Статья 8. Виды зон с особыми условиями использования территории

Виды зон	Разновидности видов зон	Нормативно-правовое основание
Охранные зоны	охранные зоны объектов электросетевого хозяйства	Постановление Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"
	охранные зоны линий сооружений связи и линий и сооружений радиосвязи	Федеральный закон от 07 июля 2003 г. № 126-ФЗ "О связи"; Постановление Правительства РФ от 09 июня 1995г. № 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации"
	придорожные полосы автомобильных дорог	Федеральный закон от 08 ноября 2007 г. № 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"
Водоохранные зоны	водоохранные зоны рек, ручьев водоохранные зоны озер, водохранилищ прибрежная защитная полоса	Водный кодекс Российской Федерации
Зоны санитарной охраны	зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначения	СанПиН 2.1.4.1110-02 "Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения"
Санитарно-защитные зоны промышленных объектов	санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов I-V классов вредности	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов"

Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением	охранные зоны стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением, входящих в государственную наблюдательную сеть, относящуюся исключительно к федеральной собственности и находящуюся под охраной государства	Постановление Правительства РФ от 27.08.1999 г. №972 "Об утверждении Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением"
---	--	---

Глава III. Градостроительные регламенты

Статья 9. Порядок применения градостроительных регламентов

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых генеральным планом Члянского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного

фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламент не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Хабаровского края или администрацией Николаевского муниципального района в соответствии с федеральными законами.

7. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, региональных, местных нормативов градостроительного проектирования и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

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

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

10. В случае, если использование указанных в части 8 статьи 9 настоящих Правил землепользования и застройки земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 10. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определе-

ния мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

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

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

Если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2-4 части 1 статьи 10 настоящих Правил землепользования и застройки предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, то такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Наряду с указанными в пунктах 2-4 части 1 статьи 10 настоящих Правил землепользования и застройки предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут устанавливаться иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными, местными нормативами градостроительного проектирования и иными требованиями действующего законодательства РФ к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

3. Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных, местных нормативов градостроительного проектирования с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

4. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, а также нормативами градостроительного проектирования, зон с особыми условиями использования территории.

Статья 11. Зона делового, общественного и коммерческого назначения (ОД-1)

1. Зона объектов обслуживания населения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных, прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объ-

ектов капитального строительства:

- коммунальное обслуживание (3.1);
- социальное обслуживание (3.2);
- бытовое обслуживание (3.3);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- культурное развитие (3.6);
- осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней

областях (3.9.1);

- магазины (4.4);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- спорт (5.1);
- историко-культурная деятельность (9.3);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

3. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- рынки (4.3);
- связь (6.8).

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

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

1) минимальный размер земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;
- для иных видов разрешенного использования - 10 м;

2) минимальная площадь земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;
- для иных видов разрешенного использования - 100 кв. м;

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

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 0 м;
- для иных видов разрешенного использования - 3 м;

4) предельное количество этажей – 3;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 70 %;

6) коэффициент озеленения территории – не менее 15 % от площади земельного участка;

7) площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств – не более 10% от площади земельного участка.

Статья 12. Зона застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-1)

1. Зона предназначена для застройки индивидуальными жилыми домами,

допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

2. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);
- для ведения личного подсобного хозяйства (2.2);
- блокированная жилая застройка (2.3);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- бытовое обслуживание (3.3);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1);
- магазины (4.4);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

3. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- культурное развитие (3.6);
- религиозное использование (3.7);
- амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- связь (6.8).

4. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- общественное питание (4.6);
- спорт (5.1);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

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

1) минимальный размер земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;
- для иных видов разрешенного использования - 10 м;

2) минимальная площадь земельного участка:

- для видов разрешенного использования с кодами 2.1, 2.2 – 200 м;
- для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;
- для иных видов разрешенного использования - 100 кв. м;

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

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 0 м;
- для иных видов разрешенного использования - 3 м;

4) предельное количество этажей – 2;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

6) расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 6 м;

7) в случае наличия перед земельным участком (перед его фронтальной границей) придомовой территории (расстояние до улицы, дороги не менее 7 м) допускается размещение гаража на фронтальной границе земельного участка (в пределах предоставленного земельного участка);

8) до границы соседнего земельного участка расстояния должны быть не менее: от индивидуального жилого дома - 3 м; от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м; от стволов деревьев – не менее 2 м, от кустарника – не менее 1 м;

9) допускается устройство ската к соседнему участку при обязательной организации водоотвода от ограждения. При строительстве отдельно стоящих хозяйственных построек высотой более трех метров (до конька, парапета) расстояние до соседнего участка от строения увеличивается с одного метра на 50 см на каждый 1 м превышения;

10) ограждение участков должно осуществляться по следующему правилу: правообладатель земельного участка устанавливает заборы с правой стороны (при выходе на улицу) и поровну с соседями по задней меже. При этом столбы устанавливаются по границе участка, а само ограждение устраивается со своей стороны, если не возможна его установка по границе. При наличии нескольких домовладений с задней стороны устанавливается половина ограждения с каждым соседним участком;

Ограждение земельных участков между домовладениями выполняется, как правило, решетчатым забором, высотой не более двух метров;

Допускается устройство сплошного забора высотой до двух метров. За пределами своего участка запрещается устройство палисадников и других ограждений.

11) высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа;

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;

- высота шпилей, башен, флагштоков – не более 12 м;

12) предприятия обслуживания, разрешенные в соответствии с видами разрешённого использования, размещаются в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы;

13) коэффициент озеленения территории – не менее 30% от площади земельного участка;

14) расстояния от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – не менее 1,5 метра.

Статья 13. Производственная зона (П-1)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты гаражного назначения (2.7.1);
- коммунальное обслуживание (3.1);
- пищевая промышленность (6.4);
- склады (6.9)
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- бытовое обслуживание (3.3);
- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- предпринимательство (4.0).

3 Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- общественное питание (4.6);
- связь (6.8).

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

1) минимальный размер земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;
- для объектов гаражного назначения - 4 м;
- для иных видов разрешенного использования - 10 м;

2) минимальная площадь земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;
- для объектов гаражного назначения - 24 кв. м;
- для иных видов разрешенного использования - 100 кв. м;

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

- для объектов коммунального обслуживания, гаражного назначения - 0 м;
- для иных видов разрешенного использования - 3 м;

4) предельное количество этажей – 2;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 65%;

6) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка;

7) площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств – не более 10% от площади земельного участка.

Статья 14. Зона сельскохозяйственного использования (Сх-1)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- растениеводство (1.1);
- выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2);
- овощеводство (1.3);
- садоводство (1.5);
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);
- обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18);
- ведение огородничества (13.1);
- ведение садоводства (13.2).

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- магазины (4.4).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участ-

ков и объектов капитального строительства:

- коммунальное обслуживание (3.1).

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

1) минимальный размер земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;
- для иных видов разрешенного использования - 10 м;

2) минимальная площадь земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;
- для иных видов разрешенного использования - 100 кв. м;

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

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 0 м;
- для иных видов разрешенного использования - 3 м;

4) предельное количество этажей – 2;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50%;

6) коэффициент озеленения территории – не менее 25% от площади земельного участка;

7) площадь территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств – не более 10% от площади земельного участка.

Статья 15. Зона мест общего пользования (Р-1)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1);
- гостиничное обслуживание (4.7);
- отдых (рекреация) (5.0);
- туристическое обслуживание (5.2.1);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- коммунальное обслуживание (3.1);
- магазины (4.4).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- спорт (5.1).

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

1) минимальный размер земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;
- для иных видов разрешенного использования - 10 м;

2) минимальная площадь земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;
- для иных видов разрешенного использования - 100 кв. м;

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

- для видов разрешенного использования с кодами 3.1, 12.0 - 0 м;
- для иных видов разрешенного использования - 3 м;

3) предельное количество этажей – 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

5) древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы – 93-97% от общей площади участка;

6) дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки – 2-5% от общей площади участка;

7) обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 2% от общей площади участка;

8) парковки – не более 5%.

Статья 16. Зона сельских природных территорий (Р-2)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- туристическое обслуживание (5.2.1);
- охрана природных территорий (9.1);
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- коммунальное обслуживание (3.1).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

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

1) минимальный размер земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;
- для иных видов разрешенного использования - 10 м;

2) минимальная площадь земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;
- для иных видов разрешенного использования - 100 кв. м;

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

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 0 м;
- для иных видов разрешенного использования - 3 м;

4) предельное количество этажей – 2;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

6) древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы – 93-97% от общей площади участка;

7) дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки – 2-5% от

общей площади участка;

8) обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 2% от общей площади участка;

9) парковки – не более 5%.

Статья 17. Зона ритуального назначения (СН-1)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- осуществление религиозных обрядов (3.7.1);
- ритуальная деятельность (12.1).

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

- магазины (4.4);
- автомобильный транспорт (7.2).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- склады (6.9).

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

1) минимальный размер земельного участка:

- для кладбища традиционного захоронения – 24 м;
- для иных видов разрешенного использования - 10 м;

2) минимальная площадь земельного участка:

- для кладбища традиционного захоронения - 2 400 кв. м на 1 тыс. человек;
- для иных видов разрешенного использования - 100 кв. м;

3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

4) предельное количество этажей – 2;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50%;

6) отступ от кладбищ до зданий (земельных участков) жилой застройки, школ, детских садов, медицинских учреждений – 300 м;

7) размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается;

8) минимальная площадь мест захоронения от общей площади кладбища – 65-70%.

Статья 18. Зона складирования и захоронения отходов (СН-2)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- специальная деятельность (12.2).

2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- автомобильный транспорт (7.2).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: не установлены.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных

участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) минимальный размер земельного участка: 10 м;
- 2) минимальная площадь земельного участка: 100 кв. м;
- 3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;
- 4) предельное количество этажей – 2;
- 5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;
- 6) скотомогильники размещают на участке земли площадью не менее 600 кв. м, уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее двух метров от поверхности земли.

Статья 19. Зона транспортной инфраструктуры (ТР)

1. Основные виды разрешенного использования:
 - объекты дорожного сервиса (4.9.1);
 - водный транспорт (7.3);
 - автомобильный транспорт (7.2);
 - обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).
2. Условно разрешенные виды использования: не устанавливаются.
3. Вспомогательные виды разрешенного использования: не устанавливаются.
4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
 - 1) минимальный размер земельного участка: 10 м;
 - 2) минимальная площадь земельного участка: 100 кв. м;
 - 3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений - 3 м;
 - 4) предельное количество этажей - 2;
 - 5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - 60%;
 - 6) коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка.

Статья 20. Зона инженерной инфраструктуры (И-1)

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
 - объекты гаражного назначения (2.7.1);
 - коммунальное обслуживание (3.1);
 - связь (6.8).
2. Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:
 - автомобильный транспорт (7.2).

3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

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

1) минимальный размер земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 1 м;
- для иных видов разрешенного использования - 10 м;

2) минимальная площадь земельного участка:

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 4 кв. м;
- для иных видов разрешенного использования - 100 кв. м.

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

- для объектов коммунального обслуживания, связи - 0 м;
- для иных видов разрешенного использования - 3 м;

4) предельное количество этажей – 2;

5) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

6) коэффициент озеленения территории – не менее 10% от площади земельного участка;

7) аллеи и дороги – 10-15% от общей площади участка;

8) площадки – 8-12% от общей площади участка;

9) сооружения – 5-7% от общей площади участка;

10) парковки – не более 5%.

Статья 21. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

3. В случае, если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешенного использования земельных участков и/или объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в грани-

цах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешенного использования земельных участков и/или объектов капитального строительства.

4. В случае, если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и или предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае, если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае, если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории, установленные виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учетом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

7. В настоящих Правилах землепользования и застройки отображаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитные зоны – для промышленных объектов и производств, объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры;
- водоохранные зоны – для водных объектов;
- прибрежных защитных полос – для водных объектов;
- береговые полосы - для водных объектов;
- охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;
- придорожные полосы;
- охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением;
- зоны санитарной охраны – для источников питьевого водоснабжения.

Статья 20. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной социальной инфраструктур не устанавливаются, ввиду отсутствия территориальных зон, в которых не предусмотрено осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

