**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ВОСТОЧНОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ХАБАРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ХАБАРОВСКОГО КРАЯ**

ГЛАВА 1

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И

ЗАСТРОЙКИ ВОСТОЧНОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления.

1. Понятия, применяемые в настоящих Правилах, используются в значениях, установленных законодательством Российской Федерации.

2. Настоящие Правила применяются ко всей территории Восточного сельского поселения Хабаровского муниципального района Хабаровского края.

3. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

4. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе градостроительных регламентов ([глава 3](#Par240) настоящих Правил), установленных в пределах соответствующих территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования ([статья 7](#Par220) настоящих Правил), действие которых распространяется в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Настоящие Правила не применяются в отношении объектов, не являющихся объектами капитального строительства.

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

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

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

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

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

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

6. Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ([статья 12](#Par1546) настоящих Правил) установлены, исходя из условия обеспечения использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с каждым из поименованных в градостроительном регламенте основным видом разрешенного использования или условно разрешенным видом использования земельных участков и объектов капитального строительства ([статья 11](#Par243) настоящих Правил), а также осуществления совместно с ним вспомогательных видов использования. Вспомогательные виды разрешенного использования являются допустимыми только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемыми совместно с ними.

Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные [статьей 12](#Par1546) настоящих Правил, применяются при образовании земельных участков, в том числе при подготовке документации по планировке территорий, и в иных, предусмотренных законодательством случаях.

7. Градостроительные регламенты приписаны к территориальным зонам, выделенным на карте градостроительного зонирования ([статья 7](#Par220) настоящих Правил).

В случае расположения земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории ([статья 8](#Par229) настоящих Правил), в том числе в границах зон объектов культурного наследия ([статья 9](#Par236) настоящих Правил), на земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства распространяется действие ограничений, указанных в [статье 12](#Par1676) настоящих Правил.

8. На карте границ зон с особыми условиями использования территорий ([статья 8](#Par229) настоящих Правил) и карте границ территорий объектов культурного наследия ([статья 9](#Par236) настоящих Правил) отображены границы зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых действуют ограничения ([статья 13](#Par1676) настоящих Правил), с учетом которых определяются функциональное назначение и интенсивность использования территорий.

9. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не указанные в [статье 11](#Par243) настоящих Правил, являются неразрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены в порядке подачи заявления на получение разрешения на условно разрешенный вид использования.

10. Соответствующим градостроительному регламенту является такое использование земельных участков и объектов капитального строительства, которое соответствует в совокупности:

- видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства ([статья 11](#Par243) настоящих Правил), установленным для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования ([статья 7](#Par220) настоящих Правил);

- предельным (минимальным и/или максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ([статья 12](#Par1546) настоящих Правил), установленным для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования ([статья 7](#Par220) настоящих Правил);

- условиям ограничений на использование земельных участков и объектов капитального строительства в случаях расположения земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территорий ([статья 8](#Par229) настоящих Правил), в том числе в границах зон охраны объектов культурного наследия ([статья 9](#Par236) настоящих Правил).

11. При использовании земельных участков помимо требований градостроительных регламентов в соответствии с законодательством подлежат соблюдению:

- требования технических регламентов и нормативных правовых актов;

- иные документально зафиксированные требования, параметры, ограничения, сервитуты на использование земельных участков, установленные на стадии образования земельных участков, в том числе посредством подготовки документации по планировке территории (проекты планировки, проекты межевания).

12. При отсутствии возможности образования земельных участков для использования в соответствии с основными и условно разрешенными видами использования образование земельных участков, подготовка градостроительных планов, выдача разрешений на строительство отдельно для объектов, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не производится, в том числе в случаях, когда для отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов требуется технологическое размещение вне границ земельного участка, разрешенное использование которого они обеспечивают.

В случаях, когда для отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов требуется технологическое размещение вне границ земельного участка, разрешенное использование которого они обеспечивают, для ограниченного пользования чужим земельным участком в соответствии с законодательством устанавливается сервитут, в том числе:

- для прохода или проезда через земельный участок;

- для использования земельного участка в целях прокладки, эксплуатации, ремонта объектов (сетей, сооружений) инженерно-технического обеспечения, в том числе коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

- для временного пользования земельным участком в целях проведения строительных, изыскательских, исследовательских и других работ.

13. Принятые до вступления в силу настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления Хабаровского муниципального района по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются постольку, поскольку они не противоречат настоящим Правилам.

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

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в рамках градостроительного регламента в соответствии со статьями 36, 37, 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

4. Выбор вида разрешенного использования и размещение объекта капитального строительства федерального, регионального, местного значения, объекта инженерно-технического обеспечения, объекта социальной сферы (в том числе объекта образования, здравоохранения, бытового обслуживания), для расположения которого требуется отдельный земельный участок, осуществляется в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории.

Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

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

Статья 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Положением о публичных слушаниях в Хабаровском муниципальном районе Хабаровского края.

Статья 5. Внесение изменений в настоящие Правила.

Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности для принятия решений по вопросам в области градостроительной деятельности, иным вопросам землепользования и застройки предоставляются администрацией Хабаровского муниципального района Хабаровского края в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

ГЛАВА II. СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 7. Карта градостроительного зонирования



ГЛАВА III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 8. Границы зон с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с настоящими Правилами на карте градостроительного зонирования предусматриваются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

а) Санитарно-защитные зоны;

б) Охранные зоны скважин;

2. Характеристика зон с особыми условиями использования территории по санитарно-гигиеническим и экологическим факторам определяется в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

Статья 9. Карта границ территорий объектов культурного наследия.

Объекты культурного наследия в границах Восточного сельского поселения не установлены.

Статья 10. Карта границ территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

На карте градостроительного зонирования зоны не отображаются в связи с тем, что такая деятельность не планируется.

Статья 11. Виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам

**1. Ж-1-Среднеэтажная многоквартирная жилая застройка (3-5 этажей)**

Основные виды разрешенного использования:

* размещение жилых многоквартирных домов этажностью от 3 до 5 этажей включительно без приквартирных участков;
* общежития;
* детские дошкольные учреждения (ДДУ), общеобразовательные школы, школы-интернаты, учреждения послешкольного образования;
* предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения с ограничениями;
* библиотеки, музеи, клубы, архивы, творческие студии и пр.(кроме ночных заведений);
* зеленые насаждения;
* физкультурно-оздоровительные, спортивные комплексы, залы и площадки для взрослых и детей местного значения;
* амбулаторно-поликлинические учреждения, аптеки, женские консультации;
* офисы организаций и учреждений сферы управления;
* конторы жилищно-эксплуатационных служб;
* офисы, конторы, отделения связи, органов правопорядка, финансово-кредитных учреждений;
* площадки хозяйственные и для мусоросборников;
* бани, прачечные.

Условно разрешенные виды использования:

* многоквартирные дома выше 5-и этажей;
* дома для престарелых и инвалидов; приюты;
* гостиницы;
* здания для отправления культа;
* ветеринарные лечебницы без содержания животных;
* офисные и бизнес-центры;
* электро- и газораспределительные подстанции; водонапорные башни; канализационные и водоподкачивающие насосные станции;
* многоэтажные и подземные гаражи; стоянки индивидуального автотранспорта до 50 машино-мест;
* общественные туалеты;
* станции скорой помощи;
* антенны сотовой, радиорелейной, телевизионной связи для обслуживания жилых домов.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* встроенные, встроенно-пристроенные в нижние этажи жилых зданий, главными фасадами выходящими на улицы с интенсивным движением транспорта (кроме внутриквартальных проездов): учреждения торговли до 400,0 м2 общей площади; предприятия общепита до 350 м2 общей площади; предприятия бытового обслуживания;
* офисы без ограничения функций;
* лечебные учреждения, без рентгеновских установок.

- Встроенные, встроенно-пристроенные в нижние этажи зданий, расположенных внутриквартально:

* помещения ДДУ до 100 мест;
* предприятия общепита до 20 мест;
* детские клубы;

- Отдельно стоящие предприятия торговли до 1000 м2 общей площади.

 **2. Ж-2 - Зона малоэтажной смешанной жилой застройки (до 3 этажей)**

Основные виды разрешенного использования:

* блокированные малоэтажные жилые дома (до 3-х этажей) с придомовыми участками и без них;
* отдельно стоящие индивидуальные жилые дома с придомовыми участками;
* дома квартирного типа с придомовыми участками и без них;
* детские дошкольные учреждения;
* средние общеобразовательные учреждения;
* сады, скверы, бульвары;
* открытые детские площадки, площадки для отдыха и спорта (корты, катки и т.д.);
* аптечные учреждения;
* отделения связи;
* отдельно стоящие здания кредитно-финансовых учреждений;
* отдельно стоящие одноэтажные гаражи;
* спортивно-оздоровительные и культурно-развлекательные учреждения (исключая работу в ночное время);
* ведение личного подсобного хозяйства в границах участка.

Условно-разрешённые виды использования:

* многоквартирные жилые дома (до 4 этажей);
* гостиницы;
* культовые здания;
* клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения (исключая ночные заведения);
* спортивные залы, бассейны, спортивные площадки, прочие объекты не местного значения;
* жилищно-эксплуатационные службы;
* бани, сауны, химчистки, прачечные;
* ветеринарные лечебницы без содержания животных;
* отдельно стоящие здания органов местного самоуправления;
* отделения органов правопорядка, пожарной охраны;
* муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения (загсы, архивы и проч.);
* АТС, узлы связи;
* котельные небольшой мощности;
* канализационно-насосные станции, газораспределительные подстанции;
* локальные канализационные очистные;
* повысительные водопроводные станции, водонапорные башни;
* мастерские автосервиса, СТО, автомойки, АЗС;
* стоянки индивидуального легкового автотранспорта;
* отдельно стоящие антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* противопожарные водоемы;
* площадки для сбора мусора, хозяйственные, для временного хранения автотранспорта, детские;
* площадки для выгула домашних животных;
* зелёные насаждения общего пользования;
* надворные туалеты;
* хозяйственные постройки;
* магазины товаров первой необходимости в границах участка:
* хозяйственные постройки;
* сады и огороды;
* строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности или встроенно-пристроенные помещения к жилым домам (в пределах земельного участка без применения пожароопасных и санитарно-вредных материалов и веществ);
* семейные бани, надворные туалеты;
* теплицы;
* площадки: детские, хозяйственные, для отдыха, хранения автотранспорта;
* гаражи для хранения индивидуального автотранспорта.

 **3. Ж-3 - Коллективных садоводств**

Основные виды разрешенного использования:

* сады, огороды;
* некапитальные или капитальные жилые строения;
* хозяйственные постройки (хранение инвентаря, дров, удобрений и т.д.).

Условно разрешенные виды использования:

* объекты охраны общественного порядка;
* отдельно стоящие объекты торговли товарами повседневного спроса;
* индивидуальные бани; надворные туалеты;
* водопроводные сооружения;
* пасеки;
* конторы садоводческих товариществ;
* площадки для сбора мусора;
* площадки: детские, временного хранения автотранспорта;
* антенны сотовой связи.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

* строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности на территории участка;
* теплицы; оранжереи;
* колодцы, водозаборные скважины;
* пожарные водоёмы;
* встроенные, пристроенные, отдельно стоящие на участке гаражи на 1-2 единицы транспорта;
* проезды, подъезды к участкам;
* элементы благоустройства.

**4. Ц – Общественно-деловые зоны**

Основные виды разрешенного использования:

* организации и учреждения сферы управления;
* учреждения искусства, культуры и просвещения;
* кредитно-финансовые организации;
* конторы и офисы государственных, муниципальных, коммерческих и иных организаций, бизнес-центры;
* предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания;
* крытые рынки;
* объекты досуга и развлечений, в т.ч. без ограничений работы по времени;
* сады, скверы, бульвары, прочие озелененные территории общего пользования;
* физкультурно-оздоровительные, спортивные залы;
* открытые спортивные площадки;
* лечебно-профилактические учреждения; аптеки;
* учреждения и объекты социальной сферы;
* остановки общественного транспорта;
* гостиницы, мотели;
* жилые дома, существующие на момент принятия Правил;
* здания смешанного использования – с жилыми помещениями в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного и коммерческого назначения.

Условно-разрешенные виды использования:

* детские дошкольные учреждения;
* здания для отправления культа;
* жилые дома квартирного типа;
* общежития;
* котельные малой мощности;
* канализационно-насосные станции, водопроводные насосные станции;
* трансформаторные и газораспределительные подстанции;
* многоэтажные надземные и подземные гаражи и стоянки для постоянного хранения транспортных средств;
* передающие и принимающие станции радио-, телевещания;
* временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, киоски, лотки;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
* бани, сауны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
* общественные туалеты;
* объекты сферы первичного обслуживания постоянного населения;
* мелкооптовые рынки;
* объекты пожарной охраны;
* автомобильные мойки;
* гостевые стоянки, парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
* водозаборные скважины;
* элементы благоустройства.

 **5. П - Производственные зоны**

Основные виды разрешенного использования:

* производственные предприятия и коммунально-складские объекты II-V класса опасности различного профиля, с соблюдением установленных санитарно-защитных зон;
* производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного транспорта, машин и механизмов;
* комплексы водопроводных сооружений;
* объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
* производственно-лабораторные корпуса;
* офисы, административные службы;
* станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
* отделения, участковые пункты милиции;
* объекты пожарной охраны;
* автотранспортные предприятия;
* гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
* теплицы для выращивания цветов, декоративных растений при условии исключения выращивания в них продукции для употребления в пищу и сырья для производства пищевых продуктов;
* объекты складского назначения различного профиля (за исключением складов хранения продовольственного сырья, пищевых продуктов и лекарственных средств);
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
* предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;
* наземные и полуподземные капитальные гаражи боксового типа для личного автотранспорта;
* подъездные дороги, разворотные площадки;
* элементы благоустройства, озеленение.

Условно разрешенные виды использования:

* проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;
* киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, магазины мелкорозничной торговли площадью до 150 кв. м;
* санитарно-технические сооружения и установки коммунального, назначения, склады временного хранения утильсырья;
* профессионально-технические учебные заведения для обучения лиц старше 18 лет по профилю предприятия;
* аптеки;
* ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
* ветеринарные, приемные пункты;
* отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
* питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон.

Вспомогательные виды использования

* открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки с местами хранения транзитного транспорта;
* защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения), цветники, газоны;
* автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
* АЗС;
* поликлиники для обслуживания персонала, размещенного в зоне производственных и коммунальных объектов;
* антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
* отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
* предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
* спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
* объекты пожарной охраны;
* инженерные сооружения.

**6. Т - Инженерной и транспортной инфраструктуры**

Основные виды разрешенного использования:

* электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощности до 200 Гкал/час, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты;
* повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины;
* регулирующие резервуары, очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;
* канализационные насосные станции;
* газораспределительные пункты;
* объекты связи;
* мусороперегрузочные прессовальные и сортировочные станции;
* снегоприемные пункты и снегоплавильные камеры;
* объекты внутригородского транспорта (пассажирского и грузового);
* объекты автосервиса, объекты транспорта (под мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей);
* многоэтажные и подземные гаражи;
* стоянки автотранспорта;
* транспортная связь между жилыми и промышленными районами и общественными центрами;
* резервирование территорий и строительство новых участков дорог, строительство развязок, в том числе в разных уровнях, а также размещение автостоянок с использованием наземного и подземного пространства;
* размещение искусственных сооружений, мостов, путепроводов;
* установка технических средств информации и организации движения, установка средств регулирования и специального технического оборудования, устройство треугольников видимости на перекрестках улиц и дорог, пешеходных переходах;
* размещение устройств для защиты от транспортного шума жилой застройки;
* прокладка линий общественного транспорта, в том числе рельсового, по выделенной полосе движения или на обособленном полотне, обустройство остановок общественного транспорта;
* размещение объектов, связанных с содержанием, строительством, ремонтом сооружений и устройств автомобильного транспорта, при условии соблюдения соответствия требований законодательства о безопасности движения;
* размещение велосипедных дорожек, тротуаров, зеленых насаждений;
* размещение земляного полотна с проезжей частью, обочинами, системой водоотвода и другими характерными техническими элементами дорог;
* размещение инженерных сетей преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог – как правило, вне проезжей части и совмещенных в общих траншеях;
* прокладка под тротуарами или разделительными полосами инженерных сетей в коллекторах, каналах или тоннелях;
* размещение под разделительными полосами водопровода, хозяйственно-бытовой и дождевой канализации, газопровода, тепловых сетей;
* на полосе между красной линией и линией застройки – газовых сетей низкого давления и кабельных сетей (силовых, связи, сигнализации и диспетчеризации);
* размещение других объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для функционирования территории.

Условно разрешенные виды использования:

* объекты охраны общественного порядка;
* автовокзалы;
* объекты трубопроводного транспорта;
* стоянки с гаражами боксового типа;
* промышленные объекты;
* складские объекты;
* объекты внешнего автомобильного транспорта.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

* прокладка инженерных коммуникаций;
* размещение пешеходных переходов;
* размещение рекламы (должно отвечать специальным требованиям);
* размещение предприятий общественного питания, временных сооружения мелкорозничной торговли;
* размещение остановочных площадок, при условии соблюдения требований законодательства о безопасности движения;
* размещение площадок для отстоя и разворота общественного транспорта при условии соответствия требованиями законодательства о безопасности движения;
* размещение диспетчерских пунктов;
* размещение открытых площадок для временной парковки автотранспорта при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
* размещение объектов благоустройства (в том числе видовых площадок) при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
* защитные зеленые насаждения (озелененные территории специального назначения), цветники, газоны;
* размещение временных некапитальных сооружений;
* сохранение капитального фонда внутри красных линий;
* размещение автозаправочных станций;
* размещение объектов по техническому обслуживанию автомобилей при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения;
* размещение автомобильных моек при наличии локальных очистных сооружений;
* размещение автовокзалов, автостанций;
* в коридорах основных поселковых дорог - размещение по согласованию с уполномоченными органами малых архитектурных форм, рекламных щитов, постов проверки загрязнения атмосферы, въездных знаков;
* размещение, при соответствующем обосновании, инженерных сетей под проезжими частями улиц в каналах и тоннелях.

 **7. Р-1-Зелёные насаждения общего пользования в населенных пунктах**

Основные виды разрешённого использования:

* скверы, парки, бульвары и другие виды озеленённых территорий, предназначенные для проведения досуга населения.

Условно разрешённые виды использования:

* открытые спортивные и танцевальные площадки;
* питомники и оранжереи;
* физкультурно-оздоровительные и спортивные залы;
* здания для отправления культа;
* обустройство водоёмов.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

* предприятия общественного питания;
* пункты проката инвентаря;
* общественные туалеты;
* автостоянки гостевые;
* пункты охраны порядка;
* аттракционы;
* прочие объекты садово-парковой инфраструктуры;

Параметры и условия градостроительного изменений:

 **8. Р2 - Рекреационно-ландшафтное**

 Основные виды разрешённого использования:

 - Зона зелёных насаждений общего и ограниченного пользования вне населенных пунктов для сохранение существующего природного ландшафта, зелёных насаждений, в т.ч. в водоохранных, санитарно-защитных зонах, насаждений вдоль автомобильных дорог.

 Условно-разрешённые виды использования: не установлены.

 Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены.

 **9. Р3 - Прочие озеленённые территории**

Основные виды разрешённого использования:

* лесные массивы;
* луга;
* лесопарки;
* кустарниковые массивы;
* лесопосадки, в том числе санитарно-защитные.

Условно-разрешённые виды использования:

* санитарные рубки погибших и повреждённых насаждений;
* туризм;
* отдых населения;
* сбор дикоросов;
* занятия спортом.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* линейные объекты инженерной инфраструктуры;
* тренировочные базы;
* места для пикников, кемпингов;
* иные вспомогательные строения для обслуживания территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий спортом;
* антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

 **10. Р4 – Акватории**

Основные виды разрешенного использования: не установлены.

Условно разрешенные виды использования: не установлены.

Вспомогательные виды разрешённого использования: не установлены.

Градостроительные регламенты не устанавливаются (п.6 ст.36 Градостроительного кодекса РФ).

 **11. СХ-1 - Зона сельскохозяйственных угодий**

Основные виды разрешенного использования: не установлены.

Условно разрешенные виды использования: не установлены.

Вспомогательные виды разрешённого использования: не установлены.

Согласно статье 6 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральными законами.

 **12. СХ-2 - Зона размещения фермерских хозяйств**

Основные виды разрешенного использования:

* ведение фермерского сельскохозяйственного производства, включая: растениеводство, животноводство, садоводство, пчеловодство;
* хозяйственные постройки, обеспечивающие функционирование фермерского хозяйства.

Условно разрешённые виды использования:

* усадебные жилые дома для проживания членов фермерских хозяйств;
* ветеринарные поликлиники;
* отдельно стоящие объекты торговли товарами повседневного спроса;
* пункты охраны порядка;
* культовые сооружения;
* инженерные коммуникации (водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, связи);
* огородничество.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

* подъезды, проезды к участкам, скотопрогоны;
* пожарные водоёмы;
* площадки хозяйственные, для сбора мусора;
* стоянки транспортных средств;
* гаражи и навесы для сельхозтехники;
* элементы благоустройства;
* пункты приёма сельхозпродукции;

 **13. С-1 - Зона кладбищ, свалок ТБО, скотомогильников**

Основные виды разрешённого использования:

* кладбища, захоронения (для действующих кладбищ);
* объекты ритуальных услуг;
* свалки твердых бытовых отходов;
* скотомогильники;
* иные объекты, использование которых несовместимо с использованием других территориальных зон.

Условно разрешенные виды использования:

* захоронения (для закрытых кладбищ);
* открытые автостоянки для временного хранения автотранспорта;
* отделения органов правопорядка;
* конторы администраций кладбищ.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

* подъезды, проезды проходы;
* зелёные насаждения;
* площадки для мусора;
* культовые сооружения (для кладбищ);
* резервуары для хранения воды;
* общественные туалеты;
* объекты благоустройства.

**14. С-2 - Зона закрытых режимных объектов**

Основные виды разрешённого использования:

- для размещения и функционирования режимных объектов.

Условно разрешенные виды использования: не установлены.

Вспомогательные виды разрешённого использования: не установлены.

Статья 12. 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 определяются в соответствии с [таблицей 1](#Par1552).

Таблица 1

Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства <1>

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наимено-вание зоны/подзоны | Предельные размеры земельных участков | Предельное количество этажей | Минима-льныеотступы от границ земельного участка, м | Максима-льныйпроцент застройки в границах земельного участка, % |
| площадь, кв. м | размер, м | мини-мум | макси-мум |
| мини-мум | максимум | мини-мум | макси-мум |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1 | Ж-1 | 400,0 | \* | 20,0 | \* | 1 | 5 | 3,0 | 75 |
| 2 | Ж-2 | 400,0 | \* | 20,0 | \* | 1 | 3 | 3,0 | 60 |
| 3 | Ж-3 | 400,0 | \* | \* | \* | 1 | 3 | 3,0 | 60 |
| 4 | Ц | 400,0 | \* | 12 | \* | 1 | 5 | 3,0 | 70 |
| 5 | П | 400,0 | \* | \* | \* | 1 | 5 | 3,0 | 65 |
| 6 | Т | 400,0 | \* | \* | \* | 1 | 5 | 3,0 | 65 |
| 7 | Р-1 | 400,0 | \* | \* | \* | 1 | 3 | 3,0 | 65 |
| 8 | Р-2 | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* |
| 9 | Р-3 | 400,0 | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* |
| 10 | Р-4 | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* |
| 11 | СХ-1 | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* | \* |
| 12 | СХ-2 | 400,0 | \* | \* | \* | 1 | 3 | \* | \* |
| 13 | С-1 | 400,0 | \* | \* | \* | 1 | 3 | \* | \* |
| 14 | С-2 | 400,0 | \* | \* | \* | 1 | 3 | \* | \* |

<1> предусмотренные таблицей 1 предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, применяются с учетом особенностей для отдельных видов разрешенного использования, установленных в статье 11 настоящих Правил.

<\*> не подлежат установлению»;

1. В зоне «Ц» ограничения застройки по высоте определяются с учетом сохранения композиционно-видовой планировки населенного пункта и сложившегося силуэта застройки.

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

2. В границах зон Ж-1, Ж-2, Ж-3:

Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением – 6 м.

Минимальный отступ от границ земельных участков:

– до вспомогательных строений– 1,5 м;

– до постройки для содержания мелких домашних животных – 4 м;

– до других построек (бани, гаражи и др.) – 1,5 м;

Минимальное расстояние от хозяйственных построек до окон жилого дома, расположенного на соседнем земельном участке – 6 м;

Размещение дворовых туалетов от окон жилых помещений дома – 8 м;

3. Для спортивных объектов в территориальных зонах [Ж-1](#Par100), [Ж-2](#Par102), Ж-3 размер земельного участка принимается в соответствии с нормативными техническими документами.

4. В зоне П:

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

5. В зоне Р1:

Дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки – 2-5% от общей площади участка.

Обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 2% от общей площади участка.

Парковки – не более 5%.

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

6. В зоне С-1:

Режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта.

7. Для объектов (сооружений) инженерно-технического обеспечения, для которых требуется отдельный земельный участок, во всех территориальных зонах минимальный размер земельного участка, минимальные отступы от границ земельного участка не нормируются.

8. Для объекта бытового обслуживания - общественный туалет этажность и минимальный размер земельного участка не нормируются, максимальный размер земельного участка принимается 200 кв.м.

9. Превышение установленных градостроительным регламентом предельных размеров земельных участков допускается в случаях, установленных законодательством.

Статья 13. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных и охранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
* Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
* Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
* Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН)
2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

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

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

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

Статья 14. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

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