



ПЕТРОВСКОЕ РАЙОННОЕ СОБРАНИЕ
Петровского муниципального района
Саратовской области

Р Е Ш Е Н И Е

от 20.03.2017 г. № 8-61
г.Петровск Саратовской области

**О внесении изменений в решение
Петровского районного Собрания
от 24.12.2012 г. №17-115 «Об утверждении
Правил землепользования и застройки
территории муниципального образования
город Петровск Петровского муниципального
района Саратовской области»**

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, руководствуясь Уставом Петровского муниципального района Саратовской области, Уставом муниципального образования город Петровск Петровского муниципального района Саратовской области, рассмотрев заключение о результатах проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки от 14 февраля 2017 года, Петровское районное Собрание

РЕШИЛО:

1. Внести следующие изменения в Правила землепользования и застройки территории муниципального образования город Петровск Петровского муниципального района Саратовской области, утвержденные решением Петровского районного Собрания от 24.12.2012 г. №17-115 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории муниципального образования город Петровск Петровского муниципального района Саратовской области (с изм. и доп. от 26.09.2014 г. №54-277, от 27.08.2015 г. №67-353, от 30.10.2015 г. №70-372, от 14.07.2016 г. №82-464):

1.1 статьи 24, 25, главы 10, части I, изложить в новой редакции согласно приложению №1;

1.2 статью 30, части III «Градостроительные регламенты», изложить в новой редакции согласно приложению №2;

1.3 статью 21, главы 9 части I исключить.

2. Опубликовать настоящее решение в газете «Петровские вести» и разместить на официальном сайте администрации Петровского муниципального района в сети Интернет.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Председатель Петровского
районного Собрания**

А.Н.Михеев

**Глава Петровского
муниципального района**

Д.В.Фадеев

Глава 10. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 24. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования город Петровск осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, если:

применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;

правообладателем земельного участка получено заключение органа градостроительства о том, что планируемое изменение вида разрешенного использования возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ.

4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

5. В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается уполномоченными органами

исполнительной власти Российской Федерации в соответствии с федеральными законами.

6. Изменение правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое уполномоченным органом местного самоуправления с соблюдением установленных этим органом условий такого перевода, и в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

7. Право на изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется в порядке, установленном действующим законодательством.

Статья 25. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования

Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства определяется статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 30. Виды территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории г. Петровск

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ИХ КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ

Виды территориальных зон	Состав территориальных зон
<p>жилые зоны</p> <p>Ж</p>	<p>Ж-1 – малоэтажная жилая застройка</p> <p>Ж-2 – смешанная жилая застройка</p> <p>Р-Ж – резервные территории для целей комплексного жилищного строительства</p>
<p>общественно-деловые зоны</p> <p>ОД</p>	<p>ОД-1 – центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения</p> <p>ОД-2 – зона обслуживания и деловой активности местного значения</p> <p>ОД-3 – объекты религиозного назначения</p>
<p>зоны рекреационного назначения</p> <p>Р ОТ</p>	<p>Р-2 – зона лесного фонда</p> <p>Р-3 – озелененные территории общего пользования</p> <p>ОТ – открытые природные пространства</p>
<p>производственные зоны</p> <p>П</p>	<p>П-1 – производственные и коммунально-складские предприятия III класса вредности, СЗЗ до 300 м</p> <p>П-2 – производственные и коммунально-складские предприятия IV класса вредности, СЗЗ до 100 м</p> <p>П-3 – производственные и коммунально-складские предприятия V класса вредности, СЗЗ до 50 м</p> <p>Р-П – резервные территории для целей размещения производственных и коммунально-складских предприятий</p>
<p>зоны инженерной и транспортной инфраструктуры</p> <p>ИТ</p>	<p>ИТ-1 – полоса отвода железной дороги</p> <p>ИТ-2 – головные объекты инженерной инфраструктуры</p> <p>ИТ-3 – зона инженерной и транспортной инфраструктуры</p>
<p>зоны специального назначения</p> <p>СН</p>	<p>СН – кладбища</p>

зоны сельскохозяйственного использования СХ	СХ-1 – сельхозугодья СХ-2 – объекты сельскохозяйственного производства СХ-3 – зона садоводства и огородничества Р-СХ – резервные территории для целей размещения объектов сельскохозяйственного производства
зоны военных объектов и иные зоны режимных территорий РТ	РТ – пожарная охрана, аэродром, военный городок
зоны водных объектов В	В – водные объекты (водотоки, водоемы)

Статья 31. Градостроительные регламенты*

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:

Ж-1 – Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства, блокированных односемейных домов с участками, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- для индивидуального жилищного строительства (2.1);
- для ведения личного подсобного хозяйства (2.2);
- блокированная жилая застройка (2.3);
- коммунальное обслуживание (3.1)
- бытовое обслуживание (3.3)
- магазины (4.4)
- обслуживание автотранспорта (4.9)
- земельные участки (территории) общего пользования (12.0).
- **Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:**
- среднеэтажная жилая застройка (2.5);
- объекты гаражного назначения (2.7.1)
- автомобильный транспорт (7.2.).

Предприятия обслуживания **допускается** размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

– Отсутствует необходимость в установлении **вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков, так как они отражены в основных видах разрешенного использования.**

Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеновых установок, магазинов стройматериалов, москательных-химических товаров и т.п.).

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

- 1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 300-2500 м²;
- 2) минимальная (максимальная) ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 16-32 м;
- 3) максимальное количество этажей зданий – 3;
- 4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м;
- 5) максимальный процент застройки участка – 60%;
- 6) минимальный отступ строений от передней границы участка: допустить размещение объектов капитального строительства как по линии застройки (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) так и с минимальным отступом от передней границы участка - 5 м;
- 7) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома – 3 м;
- 8) минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) – 1 м;
- 9) минимальный отступ от жилого дома до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы – 10 м;
- 10) требования к ограждению земельных участков:

– ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

– высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;

– ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;

– характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Ж-2. Зона смешанной жилой застройки.

Зона смешанной жилой застройки Ж-2 выделена для формирования жилых районов с размещением отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства, блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 5 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов. Зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроено-пристроенных объектов повседневного обслуживания.

Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:

- среднеэтажная жилая застройка (2.5.);
- обслуживание жилой застройки (2.7);
- общее пользование территории (12.0).

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства земельных участков:

-
- автомобильный транспорт (7.2.);
- спорт (5.1.);
- Отсутствует необходимость в установлении **вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков, так как они отражены в основных видах разрешенного использования.**

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

- 1) минимальная площадь земельных участков – 300 м²;
- 2) минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 16 м;
- 3) максимальное количество этажей зданий – 5;
- 4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 20 м;
- 5) максимальный процент застройки участка – 60%;

- б) минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 5 м;
- 7) минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома – 3 м;
- 8) минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) – 1 м;
- 9) минимальный отступ от жилого дома до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы – 10 м;
- 10) требования к ограждению земельных участков:
 - ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
 - высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;
 - ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;
 - характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Р-Ж. Резервные территории для целей комплексного жилищного строительства.

Зона резервных территорий для целей комплексного жилищного строительства Р-Ж выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования селитебных территорий при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренных главой 7 настоящих Правил.

Градостроительные регламенты для данной зоны не разрабатываются до разработки проекта планировки территории с последующим изменением территориальной зоны земельных участков в настоящих Правилах землепользования и застройки.

Предельные параметры земельных участков не устанавливаются.

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:

ОД-1. Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

Разрешается размещение административных объектов районного, общепоселенческого и местного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:

- социальное обслуживание (3.2);
- бытовое обслуживание (3.3);
- образование и просвещение (3.5);
- культурное развитие (3.6)
- религиозное использование (3.7.)
- общественное управление (3.8);
- обеспечение научной деятельности (3.9);
- предпринимательство (4.0);
- общее пользование территорией (12.0).

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- жилая застройка (2.0);
 - спорт (5.1);
 - автомобильный транспорт (7.2);
 - обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).
- Отсутствует необходимость в установлении вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков, так как они отражены в основных видах разрешенного использования.**

Параметры застройки:

- 1) минимальная площадь земельных участков – не устанавливается;
- 2) Максимальная площадь земельных участков - 5 га;
- 3) максимальное количество этажей зданий – устанавливается проектом планировки территории;
- 4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – устанавливается проектом планировки территории;
- 5) максимальный процент застройки участка – 70%;
- 6) минимальный процент озеленения участка - 15%;
- 7) площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не более 10% от площади земельного участка
- 8) минимальные отступы строений от передней границы участка регулируются линией застройки;

9) требования к ограждению земельных участков:

- ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;
- ограждения должны быть «прозрачными» с возможностью просмотра участка;
- характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Параметры застройки уточняются проектом планировки территории.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ОД-2. Зона обслуживания и деловой активности местного значения.

Зона обслуживания и коммерческой активности местного назначения выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:

- общественное использование объектов капитального строительства (3.0);
- предпринимательство (4.0);
- спорт (5.1);
- общее пользование территорией (12.0)

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- жилая застройка (2.0);
- железнодорожный транспорт (7.1);
- автомобильный транспорт (7.2);
- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

Параметры застройки:

- 1) минимальная площадь земельных участков – не устанавливается;
- 2) Максимальная площадь земельных участков - 5 га;
- 3) максимальное количество этажей зданий – устанавливается проектом планировки территории;

- 4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – устанавливается проектом планировки территории;
- 5) максимальный процент застройки участка – 70%;
- 6) минимальный процент озеленения участка - 15%;
- 7) площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не более 10% от площади земельного участка
- 8) минимальный отступ строений от границы участка регулируется линией застройки;
- 9) требования к ограждению земельных участков:
 - ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
 - высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;
 - ограждения должны быть «прозрачными» с возможностью просмотра участка;
 - характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Параметры застройки уточняются проектом планировки территории.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ОД-3. Зона объектов религиозного назначения.

Зона объектов религиозного назначения выделена для обеспечения правовых условий формирования специализированных центров, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:

- Религиозное использование (3.7).

Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- магазины (4.4);
- гостиничное обслуживание (4.7)
- Отсутствует необходимость в установлении условно-разрешенных видов разрешенного использования земельных участков.

Параметры застройки:

- 1) минимальная площадь земельных участков – не устанавливается;
- 2) Максимальная площадь земельных участков - 5 га;
- 3) максимальное количество этажей зданий – устанавливается проектом планировки территории;
- 4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – устанавливается проектом планировки территории;
- 5) максимальный процент застройки участка – 70%;
- 6) минимальный процент озеленения участка - 15%;
- 7) площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не более 10% от площади земельного участка
- 8) минимальный отступы строений от границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 5 м;
- 9) требования к ограждению земельных участков:
 - ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
 - высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;
 - ограждения должны быть «прозрачными» с возможностью просмотра участка;
 - характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Параметры застройки уточняются проектом планировки территории.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ:

П-1. Зона предприятий, производств и объектов III класса вредности, СЗЗ до 300 м.

П-1. Зона предприятий, производств и объектов III класса вредности, СЗЗ до 300 м.

Зона П-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов III класса вредности и ниже. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости

в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:

- производственная деятельность (6.0);

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- общественное использование объектов капитального строительства (3.0)
- предпринимательство (4.0);
- транспорт (7.0).

Отсутствует необходимость в установлении вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков, так как они отражены в основных видах разрешенного использования.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны П-1 не устанавливаются.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

П-2. Зона предприятий, производств и объектов IV класса вредности, СЗЗ до 100 м.

Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения.

Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:

- производственная деятельность (6.0);

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- общественное использование объектов капитального строительства (3.0)
- предпринимательство (4.0);
- транспорт (7.0).

Отсутствует необходимость в установлении вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков, так как они отражены в основных видах разрешенного использования.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны П-2 не устанавливаются.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

П-3. Зона предприятий, производств и объектов V класса вредности, СЗЗ до 50 м.

Зона П-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения.

Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:

- легкая промышленность (6.3);
- пищевая промышленность (6.4);
- энергетика (6.7);
- связь (6.8);
- склады (6.9);
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15).

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- общественное использование объектов капитального строительства (3.0)
- предпринимательство (4.0);
- транспорт (7.0).

Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- коммунальное обслуживание (3.1);
- здравоохранение (3.4);
- культурное развитие (3.6);
- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1);

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны П-3 устанавливаются техническими регламентами и проектом планировки территории.

Максимальный процент застройки территории - 70 %.

Минимальный процент озеленения территории - 10 %.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Р-П. Зона развития предприятий, производств и объектов.

Зона Р-П предназначена для обеспечения правовых условий формирования производственных территорий при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения с учетом особенностей, предусмотренных главой 7 настоящих Правил.

Градостроительные регламенты для данной зоны не разрабатываются до разработки проекта планировки территории с последующим изменением территориальной зоны земельных участков в настоящих Правилах землепользования и застройки.

Предельные параметры земельных участков не устанавливаются.

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР:

ИТ-1. Полоса отвода железной дороги.

Полоса отвода железной дороги ИТ-1 (далее – полоса отвода) выделена для обеспечения правовых условий размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог согласно п.п. 3 п. 2 статьи 90 Земельного кодекса РФ определяется Правительством РФ (Постановление Правительства РФ от 12.10.2006 г № 611, стр. 93-94). Пересмотр границ и размеров полосы отвода, изъятие временно не используемых земельных участков и перевод их из одной категории в другую осуществляется уполномоченными на то органами по согласованию с железными дорогами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Использование земельных участков в пределах территории железной дороги федерального значения определяется в соответствии с федеральным законодательством уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации.

Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- железнодорожный транспорт (7.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- энергетика (6.7);
- связь (6.8);
- склады (6.9).

Отсутствует необходимость в установлении **условно-разрешенных видов разрешенного использования земельных участков.**

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ИТ-1 не устанавливаются.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ИТ-2. Зона головных объектов инженерной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- транспорт (7.0);
- энергетика (6.7);
- связь (6.8);
- склады (6.9).

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- коммунальное обслуживание (3.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- общее использование территории (12.0).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ИТ-2 не устанавливаются.

Отступы зданий и сооружений от границ земельных участков в соответствии с техническими регламентами.

Минимальный процент озеленения территории в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с

законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ИТ-3. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры.

Зона ИТ-3 предназначена для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также включает в себя участки территории, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях предусмотренных настоящими регламентами.

Основные виды разрешенного использования территории объектов капитального строительства и земельных участков:

- автомобильный транспорт (7.1);
- трубопроводный транспорт (7.5);
- гидротехнические сооружения (11.3);
- энергетика (6.7);
- общее пользование территорией (12.0).

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- обслуживание автотранспорта (4.9);
 - связь (6.8);
 - общественное питание (4.6).
- Отсутствует необходимость в установлении вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков, так как они отражены в основных видах разрешенного использования.**

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ИТ-3 не устанавливаются.

Отступы зданий и сооружений от границ земельных участков в соответствии с техническими регламентами.

Минимальный процент озеленения территории в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий.

Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- растениеводство (1.1);
- животноводство (1.7).

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);
- ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16);
- обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХ-1 не устанавливаются.

Отсутствует необходимость в установлении **вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков, так как они отражены в основных видах разрешенного использования.**

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

СХ-2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения.

Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- животноводство (1.7);
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);
- обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18);
- пищевая промышленность (6.4);
- склады (6.9).

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- приусадебный участок личного подсобного хозяйства (2.2).

Отсутствует необходимость в установлении **вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков**, так как они отражены в **основных видах разрешенного использования**.

Параметры застройки:

- 1) минимальная площадь земельных участков – 600 м²;
- 2) максимальная площадь земельных участков - не устанавливается;
- 3) максимальное количество этажей зданий – не устанавливается;
- 4) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – не устанавливается;
- 5) максимальный процент застройки участка – 70%;
- 6) минимальный отступ от границ соседнего участка до основного строения – 3 м;
- 7) минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) – 1 м;
- 8) требования к ограждению земельных участков:
 - ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
 - высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

СХ-3. Зона садоводства и огородничества.

Зона предназначена для ведения садоводства и огородничества как сезонного, так и круглогодичного использования.

Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:

- ведение огородничества (13.1);
- ведение садоводства (13.2);
- ведение дачного хозяйства (13.3).

Отсутствует необходимость в установлении **вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков**, так как они отражены в **основных видах разрешенного использования**.

Условно-разрешенные виды разрешенного использования земельных участков отсутствуют.

Параметры застройки:

- 9) минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 300-2500 м²;
- 10) максимальное количество этажей зданий – 3;

- 11) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м;
- 12) максимальный процент застройки участка – 50%;
- 13) минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 5 м;
- 14) минимальный отступ от границ соседнего участка до основного строения – 3 м;
- 15) минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) – 1 м;
- 16) требования к ограждению земельных участков:
 - ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
 - высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;
 - ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли и быть прозрачными.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Р-СХ. Зона резервных территорий для целей размещения объектов сельскохозяйственного назначения.

Зона резервных территорий для целей размещения объектов сельскохозяйственного назначения Р-СХ выделена для обеспечения правовых условий размещения объектов сельскохозяйственного производства при перспективном градостроительном развитии.

Градостроительные регламенты для данной зоны не разрабатываются до разработки проекта планировки территории с последующим изменением территориальной зоны земельных участков в настоящих Правилах землепользования и застройки.

Предельные параметры земельных участков не устанавливаются.

ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны сельского поселения, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных

сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

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

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

Р-2. Зона лесного фонда.

Градостроительные регламенты для лесов не устанавливаются (статья 36 п.6 ГК РФ).

Р-3. Зоны зеленых насаждений общего пользования.

Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:

- отдых (рекреация) (5.0);
- общее пользование территорией (12.0);

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- культурное развитие (3.6);
- общественное питание (4.6).

Отсутствует необходимость в установлении **вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков, так как они отражены в основных видах разрешенного использования.**

Параметры застройки:

- 1) минимальная и максимальная площадь земельных участков – не устанавливается;
- 2) максимальное количество этажей зданий – 3;
- 3) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 10 метров;
- 4) минимальный отступы строений от границы участка – 5 м;
- 5) максимальный процент застройки территории - 20 %.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил.

При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ОТ. Открытые природные пространства

Зона включает не занятые застройкой или неудобные для застройки и сельскохозяйственной деятельности территории, в том числе – овраги, проречные территории, которые могут использоваться для самостоятельного отдыха (пикники, пешие, велосипедные и лыжные прогулки).

Основные виды разрешённого использования:

- запас (12.3)

Вспомогательные виды и условно-разрешенные виды разрешенного использования земельных участков, не устанавливаются

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ОТ не устанавливаются.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок твердых бытовых отходов и иных объектов городского хозяйства, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

СН – зона специального назначения

Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- ритуальная деятельность (12.1);
- специальная деятельность (12.2);
- коммунальное обслуживание (3.1).

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- религиозное использование (3.7);
- магазины (4.4).

Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- автомобильный транспорт (7.2).

Параметры застройки:

- 1) минимальная и максимальная площадь земельных участков – не устанавливается;

- 2) максимальное количество этажей зданий – 2;
- 3) максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 8 метров;
- 4) минимальный отступы строений от границы участка – 5 м;
- 5) максимальный процент застройки территории - не устанавливается.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ЗОНЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ.

Для зоны водных объектов регламенты не устанавливаются в соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ. Использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

ЗОНА ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫЕ ВИДЫ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ:

РТ. Режимные территории.

Зона РТ предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим, порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами.

Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:

- обеспечение обороны и безопасности (8.0);
- автомобильный транспорт (7.2);
- воздушный транспорт (7.4).

Условно разрешенные виды использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:

- энергетика (6.7);
- связь (6.8);
- склады (6.9).

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

- жилая застройка (2.0);
- общественное использование объектов капитального строительства (3.0).

Предельные параметры земельных участков и параметры застройки настоящим подразделом Правил не устанавливаются.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 33 и 34 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.