Приложение № 1 к Решению

Волчанской городской Думы

от\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_

ПРАВИЛА

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ВОЛЧАНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ ВОЛЧАНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Раздел 1. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ

И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

ВОЛЧАНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА

Статья 1. Сфера применения правил землепользования и застройки на территории Волчанского городского округа

1. Правила землепользования и застройки Волчанского городского округа (далее - Правила) являются муниципальным нормативным правовым актом, подготовленным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ, Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 года № 136-ФЗ, Федеральным законом от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Волчанского городского округа, утвержденным Решением Волчанской городской Думы от 09.06.2005 № 100, а также с учетом положений нормативных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического развития Волчанского городского округа.

Правила подготовлены в целях создания условий для устойчивого развития территорий муниципального образования Волчанский городской округ, сохранения и улучшения окружающей среды и объектов культурного наследия, планировки территорий, обеспечения правовых основ градостроительной деятельности, сбалансированного соотношения частных и общественных интересов в регламентировании прав на использование и развитие объектов капитального строительства, земельных участков, соблюдения прав и законных интересов граждан и юридических лиц в принятии решений и обеспечения контроля за принятыми решениями по землепользованию и застройке, привлечения инвестиций путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и строительства объектов капитального строительства, обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности населения.

Правила включают в себя порядок их применения и внесения изменений в Правила, карту градостроительного зонирования, градостроительные регламенты.

2. Целями принятия Правил являются:

1) создание условий для комплексного и устойчивого развития территории городского округа, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для реализации Генерального плана, а также для реализации комплексных программ развития систем коммунальной, транспортной и социальной инфраструктуры на территории городского округа;

3) создания условий для планировки территории городского округа;

4) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков (далее также - ЗУ) и объектов капитального строительства (далее также - ОКС);

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

6) обеспечение доступа всех заинтересованных лиц к информации о видах разрешенного использования и предельных размерах земельных участков, параметрах разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства;

7) создание условий для формирования эстетически ценной городской среды;

8) обеспечение доступности городской среды для инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения.

3. Правила являются инструментом реализации Стратегии социально-экономического развития Волчанского городского округа, утвержденной Решением Волчанской городской Думы от 14.12.2018 года № 77, и регулируют землепользование и застройку на территории городского округа на основе следующих принципов:

1) функциональное и пространственное разнообразие;

2) эффективное, рациональное и бережливое использование пространства;

3) учет природных ландшафтов;

4) создание системы качественных общественных пространств;

5) баланс и разграничение частных и общественных территорий, формирование безбарьерной, эстетичной и безопасной городской среды;

6) масштаб архитектурной среды, соразмерный человеку: формирование среды (застройки, территорий, пространств), ориентированной на пешеходные перемещения; соблюдение комфортного для человека масштаба в проектировании зданий и общественных пространств; приоритет горизонтальной плотности и среднеэтажной застройки;

7) своеобразие и узнаваемость: развитие идентичности и уникальности городского округа за счет сохранения и восстановления объектов культурного наследия, создания выразительной новой архитектуры и системы пространственных ориентиров; согласованность новой застройки с существующей городской средой;

8) баланс социальных и экономических интересов: экономическая обоснованность планировочных и объемно-пространственных решений, учет интересов населения и бизнеса.

3. Настоящие Правила включают в себя:

1) порядок их применения и внесения в них изменений;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

4. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории городского округа.

Статья 2. Иные акты, регулирующие землепользование и застройку городского округа

1. Термины, используемые в настоящих Правилах, применяются в значениях, определенных Градостроительным кодексом, Земельным кодексом, Федеральным законом № 131-ФЗ, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Свердловской области.

2. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- нормативами градостроительного проектирования Свердловской области и городского округа;

- иными нормативными правовыми актами Свердловской области и городского округа по вопросам регулирования землепользования и застройки.

Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления городского округа в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

1. К полномочиям Думы городского округа в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) утверждение правил землепользования и застройки, утверждение внесения изменений в правила землепользования и застройки;

2) утверждение нормативов градостроительного проектирования городского округа;

3) иные полномочия в соответствии с законодательством Российской Федерации и Свердловской области.

2. К полномочиям администрации городского округа (далее - Администрация) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) принятие решения о подготовке проекта Правил и внесения в них изменений;

2) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

3) утверждение документации по планировке территорий;

4) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства или земельного участка;

5) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6) принятие решений о развитии застроенных территорий;

7) принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд в порядке, установленном законодательством;

8) выдача разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, выдача разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

9) направление уведомлений, при осуществлении строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, садовых домов на земельных участках;

10) принятие решения о сносе самовольной постройки либо решения о сносе самовольной постройки или ее приведение в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными Правилами, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам объектов капитального строительства, установленными Градостроительным кодексом, другими федеральными законами (далее - приведение в соответствие с установленными требованиями), в случаях, предусмотренных гражданским законодательством, осуществление сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом;

11) выдача градостроительного плана земельного участка, расположенного в границах городского округа;

12) иные вопросы землепользования и застройки, относящиеся к ведению исполнительных органов местного самоуправления округа.

Статья 4. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории Волчанского городского округа

1. Комиссия по подготовке проекта Правил (далее - Комиссия) создается постановлением Главы городского округа для создания, последовательного совершенствования и обеспечения эффективного функционирования системы регулирования землепользования и застройки городского округа.

2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Конституцией Российской Федерации, федеральными законами, указами и распоряжениями Президента Российской Федерации, постановлениями и распоряжениями Правительства Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Свердловской области; Уставом и нормативными правовыми актами городского округа, настоящими Правилами, а также Положением о Комиссии.

3. Для осуществления своих функций Комиссия имеет право:

- получать от структурных подразделений Администрации, предприятий, учреждений и организаций, независимо от форм собственности, информацию, необходимую для осуществления своей деятельности;

- запрашивать от структурных подразделений Администрации официальные заключения, иные материалы, относящиеся к рассматриваемым Комиссией вопросам;

- привлекать в необходимых случаях независимых экспертов и специалистов для анализа материалов и выработки рекомендаций и решений по рассматриваемым Комиссией вопросам;

- вносить предложения по изменению персонального состава Комиссии.

4. Порядок деятельности Комиссии.

5. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний.

6. Заседания Комиссии ведет ее председатель, а в случае его отсутствия - его заместитель. Секретарь Комиссии ведет протоколы заседаний, а также уведомляет всех членов Комиссии о дате и времени заседаний посредством телефонной связи с обязательным составлением телефонограмм.

7. Заседание Комиссии считается правомочным, если в нем принимают участие более половины ее членов.

8. Члены Комиссии участвуют в заседаниях без права замены. В случае отсутствия члена Комиссии на заседании он имеет право изложить свое мнение по рассматриваемым вопросам в письменной форме.

9. Решения Комиссии принимаются открытым голосованием простым большинством голосов от числа присутствующих на заседании членов Комиссии и в недельный срок оформляются протоколом, подписываемым председательствующим и секретарем Комиссии. При равенстве голосов голос председательствующего является решающим.

10. Член Комиссии, не согласившийся с принятым решением, имеет право в письменном виде изложить свое особое мнение.

11. Члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

12. Состав Комиссии и его численность определяются постановлением Главы городского округа.

13. Основной целью Комиссии является проведение установленных градостроительным законодательством процедур при принятии решения:

- рассмотрение предложений заинтересованных лиц о внесении изменений и дополнений в Правила;

- рассмотрение вопросов об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Подготовка на имя Главы городского округа заключений по вопросам землепользования и застройки, рекомендаций о предоставлении специальных согласований и разрешений по вопросам землепользования и застройки, рекомендаций об издании правовых актов по вопросам землепользования и застройки.

14. В процессе работы Комиссии выполняются задачи градостроительного зонирования территории городского округа.

15. Порядок рассмотрения Комиссией предложений заинтересованных лиц о внесении изменений и дополнений в Правила определен [статьей 15](#P322) настоящих Правил.

Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории городского округа

1. На карте градостроительного зонирования территории городского округа устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон.

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

2. Границы территориальных зон установлены по линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений, границам земельных участков, границам населенных пунктов, границам городского округа, естественным границам природных объектов, иным границам.

3. Границы территориальных зон могут иметь текстовое описание их прохождения для идентификации их прохождения.

4. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

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

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

- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом округа, с учетом утвержденных в составе схемы территориального планирования Свердловской области зон планируемого размещения объектов регионального значения;

- видов территориальных зон.

6. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования, кроме территорий общего пользования в пределах утвержденных красных линий, а также других земельных участков, на которые регламенты не распространяются.

7. На карте градостроительного зонирования ([раздел 7](#P369) настоящих Правил) вне пределов территориальных зон отображены территории, на которые действие градостроительных регламентов не распространяются, а также земли, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

Действие градостроительного регламента не распространяется и не подлежит применению для земельных участков:

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 в утвержденных красных линиях (улицы, площади, парки, набережные, скверы, бульвары);

3) предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами (линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения);

4) предоставленных для добычи полезных ископаемых.

Использование указанных земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Свердловской области или Администрацией в соответствии с федеральными законами.

Решения о режиме содержания территорий объектов культурного наследия, параметрах их реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, а именно: по объектам культурного наследия федерального значения - уполномоченным федеральным органом, по объектам регионального значения - уполномоченным органом исполнительной власти Свердловской области.

8. Градостроительные регламенты не устанавливаются и не подлежат применению 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.

Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Свердловской области или Администрацией в соответствии с федеральными законами. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий, определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.

9. На карте градостроительного зонирования могут быть отображены объекты и зоны с особыми условиями использования территории, зоны иных ограничений, условно разделенные по следующим факторам:

1) природно-экологические факторы:

- водные объекты и их водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;

- территории, подверженные опасным геологическим процессам (оползни, обвалы, карсты, подтопления и затопления, и другие);

- источники водоснабжения и зоны санитарной охраны;

- объекты специального назначения (кладбища, скотомогильники, полигоны твердых бытовых отходов) и их санитарно-защитные зоны (далее также - СЗЗ) и зоны охраны;

- иные;

2) техногенные факторы:

- промышленные, коммунальные и сельскохозяйственные предприятия и их СЗЗ;

- объекты электроэнергетики и их санитарно-защитные и охранные зоны;

- объекты связи и иные объекты, создающие электромагнитные поля, санитарно-защитные зоны, зоны ограничений;

- газораспределительные сети и их охранные зоны;

- иные.

10. Градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в процессе разработки карты градостроительного зонирования на основании детального изучения социально-пространственного качества среды городского округа, возможности и рациональности ее изменения.

11. Границы территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, границы земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, границы зон с особыми условиями использования территорий наносятся на карты градостроительного зонирования в соответствии с нормативными правовыми актами уполномоченных органов исполнительной власти или местного самоуправления; содержащими описание границ; в соответствии с установленными законодательством параметрами таких территорий и зон; на основании документов кадастрового учета; материалов Генерального плана, иных документов, содержащих описания местоположения границ указанных территорий и зон.

Изменение установленных уполномоченными органами режима использования и границ территорий, на которые действие градостроительного регламентов не распространяется, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, зон с особыми условиями использования территорий осуществляется установившим такие режимы и границы уполномоченным органом. В настоящих Правилах отображаются внесенные изменения.

Статья 6. Использование земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Использование и застройка земельных участков на территории городского округа, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, может осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства только с соблюдением разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенных предельных размеров земельных участков и предельных параметров объектов капитального строительства; соблюдением ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в соответствии с законодательством и настоящими Правилами.

Виды разрешенного использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

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

а) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к соответствующим территориальным зонам и выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, при условии соблюдения требований технических регламентов;

б) условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

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

3. Применительно к каждой территориальной зоне вспомогательными видами разрешенного использования, даже если они прямо не указаны в градостроительных регламентах, являются следующие:

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;

- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные и индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повышающие водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары) при условии соответствия техническим регламентам.

4. На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования.

5. В пределах земельного участка могут сочетаться несколько видов разрешенного использования. При этом вид разрешенного использования, указанный как основной, может выступать в качестве вспомогательного при условии соблюдения требований технических регламентов и нормативов градостроительного проектирования.

6. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства допускается при условии соблюдения ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 7. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам

1. Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам, используются правообладателями таких земельных участков в соответствии с целями их предоставления, за исключением случаев, предусмотренных [частью 2](#P233) настоящей статьи.

2. После вступления в силу настоящих Правил разделение, объединение, изменение границ, вида разрешенного использования земельных участков, указанных в [части 1](#P232) настоящей статьи, осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

Статья 8. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются не соответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствует видам разрешенного использования соответствующей территориальной зоны;

- существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для соответствующей территориальной зоны, в том числе установленным режимам охранных зон объектов культурного наследия;

- расположенные на указанных земельных участках производственные и иные объекты капитального строительства требуют установления санитарно-защитных зон, охранных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов.

2. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил и не соответствующие градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие градостроительному регламенту, за исключением случаев, когда использование этих объектов представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), если это установлено уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации и Свердловской области, нормами и техническими регламентами. Для объектов, представляющих опасность, уполномоченными органами устанавливается срок приведения их в соответствие градостроительному регламенту, нормативами и техническими регламентами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

3. Изменение вида разрешенного использования земельных участков, изменение вида и реконструкция объектов капитального строительства, указанных в [пункте 1](#P237) настоящей статьи, может осуществляться путем приведения их в соответствие установленным градостроительным регламентам.

4. Перечень объектов, не соответствующих градостроительным регламентам, а также сроки приведения этих объектов в соответствие с градостроительным регламентом, устанавливается правовым актом Администрации.

Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории городского округа осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом, другими федеральными законами, законодательством Свердловской области и принятыми в соответствии с ними правовыми актами городского округа, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности на территории городского округа.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, перечень которых может быть установлен органами местного самоуправления, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка в порядке, установленном Градостроительным кодексом и [статьей 11](#P262) настоящих Правил.

Раздел 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ

РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Статья 10. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

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 согласования.

3. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

4. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном [статьей 12](#P274) настоящих Правил.

Статья 11. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

4. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

5. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях, проводимых в порядке, определенном Уставом городского округа и (или) нормативными правовыми актами Думы городского округа с учетом положений, предусмотренных [статьей 12](#P274) настоящих Правил, за исключением случая, указанного в [пункте 2](#P265) настоящей статьи. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

6. На основании заключения о результатах общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе городского округа.

7. Глава городского округа в течение семи дней со дня поступления указанных в [части 6](#P269) настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

8. Со дня поступления в Администрацию уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления Администрацией в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

9. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию.

2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях. Порядок организации и проведения общественных обсуждений определяется Уставом городского округа и (или) нормативными правовыми актами Думы городского округа с учетом положений настоящей статьи.

3. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Организатор общественных обсуждений направляет сообщения о проведении общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Срок проведения общественных обсуждений со дня оповещения жителей городского округа об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений определяется Уставом городского округа и (или) нормативным правовым актом Думы городского округа и не может быть более одного месяца.

6. На основании заключения о результатах общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе городского округа.

7. На основании указанных в [части 6](#P281) настоящей статьи рекомендаций Глава городского округа в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте городского округа в сети «Интернет» (далее - официальный сайт).

8. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

9. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения общественных обсуждений по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений.

10. Со дня поступления в Администрацию уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления Администрацией в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

11. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Раздел 3. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ

ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 13. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. Органы местного самоуправления Волчанского городского округа принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса, и утверждают документацию по планировке территории в границах городского округа, за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2, 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса, с учетом особенностей, указанных в части 5.1 статьи 45 Градостроительного кодекса.

Решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания территорий Волчанского городского округа (далее при совместном упоминании для целей настоящих Правил - документация по планировке территории) принимается органами местного самоуправления городского округа по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса, принятие органом местного самоуправления городского округа решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

2. Указанное в [пункте 1](#P293) настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте.

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Администрацию свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Администрация в течение двадцати рабочих дней со дня поступления документации по планировке территории, решение об утверждении которой принимается в соответствии с Градостроительным кодексом Администрацией, осуществляет проверку такой документации на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса. По результатам проверки Администрация обеспечивает рассмотрение документации по планировке территории на общественных обсуждениях или публичных слушаниях либо отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с Градостроительным кодексом Администрацией, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

6. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся в случае, предусмотренном частью 12 статьи 43 Градостроительного кодекса, а также в случае, если проект планировки территории и проект межевания территории подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с Правилами предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу для ведения садоводства или огородничества;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

7. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей городского округа об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется Уставом городского округа и (или) нормативным правовым актом Думы городского округа и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

8. Администрация с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории, проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку не позднее чем через двадцать рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, а в случае, если в соответствии с настоящей статьей общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся, в срок, указанный в [пункте 4](#P297) настоящей статьи.

9. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте.

Раздел 4. ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ

ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ

ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 14. Общие положения о порядке проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Общественные обсуждения или публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений по землепользованию и застройке.

2. Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Генерального плана, проекту Правил, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проекту правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

Участниками общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства являются граждане, постоянно проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которых подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлены данные проекты, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, в отношении которого подготовлены данные проекты, а в случае, предусмотренном [пунктом 3 статьи 12](#P278) настоящих Правил, также правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия на окружающую среду в результате реализации данных проектов.

3. Порядок информирования населения городского округа о подготовке указанных в [пункте 2](#P314) настоящей статьи документов, а также о подготовке к внесению в них изменений; порядок организации и проведения по ним общественных обсуждений или публичных слушаний определяется в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса и правовых актов Думы городского округа.

Оповещение о начале общественных обсуждений или публичных слушаний не позднее чем за семь дней до дня размещения на официальном сайте или в информационных системах проекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, а также в случае, если это предусмотрено муниципальными правовыми актами, в иных средствах массовой информации.

Раздел 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ

В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 15. Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, Свердловской области, правовыми актами городского округа.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

- несоответствие Правил Генеральному плану, возникшее в результате внесения в такой Генеральный план изменений;

- поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в Правилах;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

- несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

- несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

- установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения.

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

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

- органами исполнительной власти Свердловской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органами местного самоуправления городского округа, в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского округа;

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

К предложениям о внесении изменений в Правила прикладываются документы с обоснованием, подтверждающие необходимость внесения таких изменений в Правила.

4. В случае, если Правилами не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса возможность размещения на территории городского округа предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти Свердловской области направляют Главе городского округа требование о внесении изменений в Правила в целях обеспечения размещения указанных объектов.

5. В случае, предусмотренном [пунктом 4](#P338) настоящей статьи, Глава городского округа обеспечивает внесение изменений в Правила в течение тридцати дней со дня получения указанного в [пункте 4](#P338) настоящей статьи требования.

6. В целях внесения изменений в Правила в случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 и частью 4 статьи 33 Градостроительного кодекса, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила и подготовка предусмотренного [пунктом 7](#P341) настоящей статьи заключения Комиссии не требуются.

7. Комиссия в течение двадцати пяти дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе городского округа.

Для подготовки заключения Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету изменений в Правила. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок.

В заключениях характеризуется возможность соблюдения технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной среды, объектов культурного наследия, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате изменений Правил.

8. Глава городского округа с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение двадцати пяти дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Глава городского округа не позднее десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта изменений и дополнений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения и размещение в официальном печатном средстве массовой информации Волчанского городского округа.

Комиссия подготавливает проект изменений и дополнений в Правила и передает его Главе городского округа. Глава городского округа в течение десяти дней принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту изменений и дополнений в Правила.

Глава городского округа не позднее десяти дней с даты принятия решения о проведении публичных слушаний по проекту изменений и дополнений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения и размещение в официальном печатном средстве массовой информации Волчанского городского округа.

9. Общественные обсуждения или публичные слушания по предложениям о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации, Свердловской области, правовыми актами городского округа и настоящими Правилами. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний составляет один месяц.

10. В случае подготовки изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте и (или) в информационных системах.

После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких общественных обсуждений или публичных слушаний представляет проект указанных изменений Главе городского округа. Обязательным приложением к проекту являются протоколы общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах таких общественных обсуждений или публичных слушаний.

11. Глава городского округа в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в [пункте 7](#P341) настоящей статьи обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в Думу городского округа или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Дума городского округа по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить внесение изменений в Правила или направить проект о внесении изменений в Правила Главе городского округа на доработку в соответствии с заключением о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по указанному проекту. Решение Думы городского округа о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте. Решение с приложениями направляется в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и в орган, уполномоченный на осуществление государственного контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности.

Органы государственной власти, физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке.

12. Со дня поступления в Администрацию уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса, не допускается внесение в Правила изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления Администрацией в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

13. В случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса, исполнительный орган государственной власти, уполномоченный на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет Главе городского округа требование об отображении в Правилах границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

14. В случае поступления требования, предусмотренного [пунктом 13](#P356) настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса оснований для внесения изменений в Правила Глава городского округа обязан обеспечить внесение изменений в Правила путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в Правила в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным [частью 13](#P356) настоящей статьи, не требуется.

15. Срок уточнения Правил в соответствии с [пунктом 14](#P357) настоящей статьи в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного [пунктом 13](#P356) настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса оснований для внесения изменений в Правила.

Раздел 6. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ

ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 16. Общие принципы регулирования иных вопросов землепользования и застройки на территории городского округа

1. Иные вопросы землепользования и застройки на территории городского округа регулируются законодательством Российской Федерации, Свердловской области, правовыми актами городского округа.

Часть II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Раздел 7. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Карта градостроительного зонирования территории городского округа выполнена в соответствии с положениями Градостроительного кодекса, с учетом документов территориального планирования и планировки территории.

Основой градостроительного зонирования является Генеральный план.

На карте градостроительного зонирования показаны:

1) территориальные зоны в соответствии с [частью III](#P529) настоящих Правил;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Для каждой территориальной зоны устанавливаются градостроительные регламенты с указанием видов разрешенного использования, а также требования дополнительных ограничений градостроительной деятельности для использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования, содержащиеся в [разделе 9](#P3694).

Территориальным зонам присвоены индексы, в которых сокращенно указаны: тип зоны по назначению, порядковый номер в ряду сходных по характеру зон.

Обязательным приложением к Правилам являются сведения о границах территориальных зон, которые содержат графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

Фрагмент карты градостроительного зонирования

Волчанского городского округа

применительно к городу Волчанску

Рисунок не приводится.

Фрагмент карты градостроительного зонирования

Волчанского городского округа

применительно к поселку Вьюжный

Рисунок не приводится.

Фрагмент карты градостроительного зонирования

Волчанского городского округа

Территория вне населенных пунктов

Рисунок не приводится.

Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Раздел 8. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ

ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ И ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ

Статья 17. Перечень территориальных зон

В соответствии с Градостроительным кодексом на карте градостроительного зонирования в пределах городского округа установлены территориальные зоны, виды которых приведены в таблице 1.

Таблица 1

ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

**I.**

| Обозначение | Наименование  |
| --- | --- |
|  | ***Жилые зоны*** |
| **Ж1** | Зона застройки индивидуальными жилыми домами  |
| **Ж2** | Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей) |
| **Ж3** | Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей) |
|  | ***Общественно-деловые зоны*** |
| **О1** | Многофункциональная общественно-деловая зона |
| **О2** | Зона объектов здравоохранения и социального назначения |
| **О3** | Зона объектов культуры и искусства |
| **О4** | Зона культовых зданий и сооружений |
| **О5** | Зона объектов физкультуры и массового спорта |
| **О6** | Зона объектов профессионального образования |
| **О7** | Зона дошкольных и общеобразовательных организаций |
|  | ***Производственно-коммунальные зоны*** |
| **П** | Производственная зона |
| **Т** | Зона объектов наземного электротранспорта |
| **Т1** | Зона объектов автомобильного транспорта |
| **КС** | Коммунально-складская зона |
| **И** | Зона инженерной инфраструктуры |
| **И2** | Зона объектов водоотведения |
| **И3** | Зона объектов электроснабжения |
| **И5** | Зона объектов теплоснабжения |
|  | ***Сельскохозяйственные зоны***  |
| **СХ1** | Зона сельскохозяйственных предприятий |
| **СХ2** | Зона сельскохозяйственных угодий  |
| **СХ3** | Зона садоводческих объединений граждан |
|  | ***Зоны рекреационного назначения*** |
| **Р1** | Зона природных ландшафтов  |
| **Р2** | Зона городских парков, скверов, бульваров |
| **Р3** | Зона отдыха |
|  | ***Зоны специального назначения*** |
| **С1** | Зона кладбищ |
| **С2** | Зона складирования и захоронения отходов |
| **СВ** | Зона режимных территорий |

**II. Перечень территорий, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых он не устанавливается**

Земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительного регламента

земельные участки в границах территорий общего пользования;

земельные участки линейных объектов

земельные участки, предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Земли, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

земли лесного фонда, городские леса

земли, покрытые поверхностными водами

земли запаса

земли особо охраняемых природных территорий

сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения.

**III. Зоны с особым режимом использования территорий**

Перечень зон с особым режимом использования территорий

Санитарно-защитные зоны

Водоохранные зоны

Прибрежные защитные полосы водных объектов

Береговые полосы водных объектов

Рыбоохранные зоны

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения 3-х поясов

Охранные зоны инженерных коммуникаций

Охранные зоны объектов культурного наследия

Другие

Зоны с особым режимом использования территорий (ЗОУИТ) ограничивают хозяйственную и иную деятельность в пределах земельных участков, территориальных зон, на которые они накладываются. Установление границ ЗОУИТ и регламентов их использования относится к компетенции уполномоченных органов и регулируется специальными документами.

Статья 18. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости

**Жилые зоны**

Жилые зоны выделены для обеспечения правовых условий формирования жилых кварталов из индивидуальных жилых домов, жилых домов блокированного типа, а также мало- и среднеэтажных многоквартирных жилых домов с этажностью соответственно до 4-х этажей и 5-8 этажей с объектами обслуживания населения.

**Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

***Основные виды разрешенного использования:***

Для индивидуального жилищного строительства (2.1)

Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)

Блокированная жилая застройка (2.3)

Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)

Хранение автотранспорта (2.7.1)

Коммунальное обслуживание (3.1, включая  [3.1.1-3.1.2](#sub_1311))

Площадки для занятий спортом (5.1.3)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Благоустройство территории (12.0.2)

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Обслуживание жилой застройки (встроено-пристроенные, отдельно стоящие объекты, общей площадью помещений менее 100 кв. метров)(2.7)

Гостиничное обслуживание (встроено-пристроенные, отдельно стоящие объекты, общей площадью помещений менее 100 кв. метров)(4.7),

*При условии соблюдения санитарных требований:* Автомобильные мойки (4.9.1.3), Ремонт автомобилей (4.9.1.4)

*При условии соблюдения санитарных требований и общей площадью помещений не более 100 кв.м :* Легкая промышленность (6.3), Пищевая промышленность (6.4)

***Вспомогательные виды разрешенного использования:*** для видов разрешенного использования с кодами 2.1, 2.2, 2.3 - выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек

***Условно разрешенные виды использования:***

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)

Среднеэтажная жилая застройка (2.5)

Обслуживание жилой застройки (встроено-пристроенные, отдельно стоящие объекты, общей площадью помещений от 100 до 150 кв. метров)(2.7)

Гостиничное обслуживание (встроено-пристроенные, отдельно стоящие объекты, общей площадью помещений от 100 до 150 кв.м)(4.7),

Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)

Религиозное использование (3.7, включая 3.7.1-3.7.2)

*При условии соблюдения санитарных требований и общей площадью помещений от 100* до 150 кв. метров *кв.м:* Легкая промышленность (6.3), Пищевая промышленность (6.4)

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование параметра использования | Ед. измер. | Кол-во ед. измер. |
| 1 | Минимальная площадь участка для индивидуального жилого дома  | кв. м. | 400 |
| 2. | Максимальная площадь участка для индивидуального жилого дома | кв. м. | 2500 |
| 3. | Минимальная площадь участка для одной квартиры блокированного жилого дома  | кв. м. | 400,0 |
| 4. | Максимальная площадь участка для одной квартиры блокированного жилого дома  | кв. м. | 1500,0 |
| 5 | Минимальное расстояние от жилого дома до границ участка | м | 3,0 |
| 6 | Минимальные отступы жилых домов от границ участка в месте блокировки строений  | м | 0 |
| 7 | Минимальное расстояние хозяйственных построек (сарая, гаража, бани) от границ участка  | м | 1,0 |
| 8 | Минимальное расстояние от жилого дома до границ участка | м | 3,0 |
| 9 | Минимальная ширина проездов в красных линиях в пределах зоны  | м | 15,0 |
| 10 | Минимальное расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов (передней границы участка) | м | 5,0 |
| 11 | Минимальное расстояние от границы соседнего земельного участка до постройки для содержания скота и птицы  | м | 4,0 |
| 12 | Минимальное расстояние от границы соседнего земельного участка до других построек, бани, гаража и др.  | м | 4,0 |
| 13 | Минимальное расстояние от границы соседнего земельного участка до стволов высокорослых деревьев  | м | 4,0 |
| 14 | Минимальное расстояние от границы соседнего земельного участка до кустарников | м | 1,0 |
| 15 | Максимальная высота ограждения между соседними земельными участками | м | 1,5 |
| 16 | Максимальная высота ограждения со стороны улицы от уровня земли (в каждой точке)  | м | 2,0 |
| 17 | Максимальная высота ограждения палисадника | м | 1,2 |
| 18 | Минимальное расстояние от входов в помещения для скота и птицы до входа в жилой дом | м | 7,0 |
| 19 | Максимальная площадь хозяйственных построек (сараев, летней кухни, бани и т.д.)  | кв. м. | 46,0 |
| 20 | Максимальная высота хозяйственных построек (сараев, летней кухни, бани и т.д.) от пола до конька кровли | м | 3,0 |
| 21 | Максимальные размеры отдельно стоящего гаража в плане | м | 5,0 x 6,0 |
| 22 | Максимальная высота отдельно стоящего гаража | м | 3,0 |
| 23 | Максимальная площадь встроено-пристроенных объектов обслуживания, общественного питания и торговли  | кв. м. | 100,0 |
| 24 | Предельная этажность (включая мансардный этаж) | этаж | 3 |
| 25 | Максимальная плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов) | % | 60 |

1. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при том условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных  согласований, проводимых в порядке правил землепользования и застройки муниципального образования. Максимальное количество вновь возводимых жилых единиц на земельном участке должно определяться из расчета: не более одной жилой единицы на каждые 400 кв. м земельного участка.

2. Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

-имеется взаимное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;

-расстояния между основными строениями (жилыми домами) равны или превышают 6 м, а расстояния между вспомогательными строениями (хозяйственными постройками, гаражами и проч.) равны или превышают 2 м (допускается также блокирование вспомогательных строений по границам земельных участков, при условии устройства брандмауэрных стен).

3. Должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

~~4~~. Нормы хранения автомобилей.

На земельном участке рекомендуется предусмотреть места для парковки автомобилей, принадлежащих гражданам, из расчета:

- отдельно стоящий жилой дом: гараж - не более 2 м/мест на жилую единицу и стоянка - не более 2 м/мест на жилую единицу.

- блокированный жилой дом: встроенный гараж - 1 м/место на жилую единицу и стоянка - 1 м/место на жилую единицу.

Гаражи устраивать встроенными или пристроенными к жилому дому.

Размещение гаража отдельно стоящим, возможно в случае реконструкции.

Подъезд к гаражу - со стороны улицы.

5. Постройки жилого дома (гаражи, летние кухни, сараи и др.), которые построены на землях общего пользования и не соответствуют градостроительным регламентам – подлежат сносу.

6. Проектирование жилых домов осуществляется в соответствии с требованиями Свода правил СП 55.13330.2016 "СНиП 31-02-2001. Дома жилые одноквартирные"; в соответствии с противопожарнымм и санитарно-эпидемиологическим нормами.

7. В палисадниках допускается: посадка цветов, декоративных и плодовых деревьев.

В палисадниках не допускается: устройство выгребных ям и размещение каких-либо строений.

Вдоль ограждений, в пределах земельных участков, с крайней левой стороны (при нахождении человека лицом к фасаду дома) необходимо устройство водоотводных канав.

Территория приусадебного участка отдельно стоящего жилого дома должна быть озеленена не менее, чем на 30%.

Проектами планировки территории, при надлежащем обосновании, могут быть установлены параметры застройки, отличающиеся от вышеприведенных.

Строительство индивидуальных жилых домов с местом приложения труда допускается при условии соблюдения противопожарных, санитарных, гигиенических, экологических требований технических регламентов.

Параметры для видов разрешенного использования с кодами 3.2.2, 3.2.3, 3.3 , 3.10.1, 4.4, 4.6, 4.7, 5.1.2, 4.9.1, 6.0, 2.5 принимаются согласно параметрам, указанным для территориальных зон, где данные виды являются основными и профильными.

 **Ж2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей)**

***Основные виды разрешенного использования:***

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, включающая обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме **не составляет более 15%** общей площади помещений дома (2.1.1)

Обслуживание жилой застройки (отдельно стоящие объекты общей площадью помещений не более 150 кв.м) (2.7)

Гостиничное обслуживание (встроено-пристроенные, отдельно стоящие объекты, общей площадью помещений не более 150 кв. метров)(4.7)

Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)

Хранение автотранспорта (2.7.1)

Коммунальное обслуживание (3.1, включая  [3.1.1-3.1.2](#sub_1311))

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Благоустройство территории (12.0.2)

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

*При условии соблюдения санитарных требований:* Автомобильные мойки (4.9.1.3), Ремонт автомобилей (4.9.1.4)

*При условии соблюдения санитарных требований и общей площадью помещений не более 100 кв.м :* Легкая промышленность (6.3), Пищевая промышленность (6.4)

***Вспомогательные виды разрешенного использования:*** установлению не подлежат

***Условно разрешенные виды использования:***

Для индивидуального жилищного строительства (2.1)

Среднеэтажная жилая застройка (2.5)

Обслуживание жилой застройки (c размещением объектов во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме **составляет более 15%** общей площади помещений дома, а также отдельно стоящие объекты общей площадью помещений площадью от 150 до 200 кв.м) (2.7)

Гостиничное обслуживание (встроено-пристроенные, отдельно стоящие объекты, общей площадью помещений от 150 до 200 кв. метров (4.7),

Религиозное использование (3.7, включая 3.7.1-3.7.2)

*При условии соблюдения санитарных требований и общей площадью помещений от 100* до 150 кв. метров *кв.м :* Легкая промышленность (6.3), Пищевая промышленность (6.4)

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование параметра использования | Ед. измер. | Размер |
| 1. | Минимальная площадь земельного участка  | кв. м | 1000 |
| 2. | Максимальная площадь земельного участка  | кв. м | не устанавливается |
| 3. | Минимальный отступ жилых зданий от границы участка  | м | 3 |
| 4. | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
| 5. | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 - 3 этажа  | м | 15 |
| 6. | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 - 4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат  | м | 10 |
| 7. | Минимальная глубина участка (n - ширина жилой секции)  | м | 10,5 + n |
| 8. | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат  | м | 6 |
| 9. | Максимальная высота здания  | м | 16 |
| 10. | Максимальная высота стен строений (до верха плоской кровли)  | м | 12 |
| 11. | Максимальная общая площадь отдельно стоящих объектов обслуживания, питания и торговли (предусмотренные в условно разрешенном виде использования)  | кв. м | 200 |
| 12. | Предельная этажность (включая мансардный этаж)  | этаж | 4 |
| 13. | Минимальная плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов)  | % | 35 |

1. Жилой дом должен быть расположен от других жилых домов и зданий на расстоянии, обеспечивающем нормы инсоляции и освещенности, противопожарные нормы и составлять не менее 15 м между длинными сторонами домов и не менее 10 м между длинной и торцевой сторонами соседних домов.

2. Нормы парковки

На земельном участке должны быть предусмотрены места для парковки автомобилей, принадлежащих гражданам, из расчета не менее:

- блокированный жилой дом: 1 м/место на 1 жилую единицу (квартиру);

- многоквартирный жилой дом – 0,66 ед. на 1 жилую единицу (квартиру);

Разрешено использовать гаражи только для оформления участков под уже существующими объектами.

3. Размещение встроенно-пристроенных, отдельно стоящих объектов социального, коммунально-бытового и производственного назначения возможно при условии соблюдения санитарных, противопожарных и иных требований технических регламентов

6. Встроенные и пристроенные объекты обслуживания, общественного питания и торговли должны размещаться в первых этажах жилых домов, выходящих на улицы и при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и наличия места для организации автостоянок для сотрудников и посетителей.

7. Минимальный процент озелененной и благоустроенной территории жилого квартала (микрорайона) должна составлять не менее 25% площади территории квартала.

8. Формирование земельных участков многоквартирных жилых домов должно осуществляться с учетом:

а) размещения площадок исходя из расчета:

- для игр детей – 0,7 кв.м/чел.;

- для отдыха взрослого населения - 0,1 кв.м/чел.;

- для занятий физкультурой - 2,0 кв.м/чел.;

- для хозяйственных целей - 0,3 кв.м/чел.

б) размещения автопарковок в количестве, определенным расчетом, исходя из норматива – 0,66 ед. на 1 квартиру;

в) должны быть выдержаны расстояния от окон жилого дома:

~~-~~  до площадок для игр детей – 12 м;

- до площадок для отдыха взрослого населения – 10 м;

- до площадок для занятий физкультурой – 10 -40 м;

- до площадок для хозяйственных целей – 20м,

- до открытых и закрытых стоянок легковых автомобилей до 10 м/мест – 10 м,

- до открытых и закрытых стоянок легковых автомобилей 11 - 50 м/мест – 15 м,

- от торцов жилых домов без окон до открытых и закрытых стоянок легковых автомобилей до 50 м/мест – 10 м,

Проектами планировки территории, при надлежащем обосновании, могут быть установлены параметры застройки, отличающиеся от вышеприведенных.

Параметры для видов разрешенного использования с кодами 3.2.2, 3.2.3, 3.3 , 3.10.1, 4.4, 4.6, 4.7, 5.1.2, 4.9.1, 6.0, 2.5 принимаются согласно параметрам, указанным для территориальных зон, где данные виды являются основными и профильными.

**Ж3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей)**

***Основные виды разрешенного использования:***

Среднеэтажная жилая застройка, включающая благоустройство и озеленение; размещение подземных гаражей и автостоянок; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме **не составляет более 20%** общей площади помещений дома (2.5)

Обслуживание жилой застройки (отдельно стоящие объекты, общей площадью помещений не более 150 кв.м) (2.7)

Гостиничное обслуживание (встроено-пристроенные, отдельно стоящие объекты, общей площадью помещений не более 150 кв. метров)(4.7)

Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)

Хранение автотранспорта (2.7.1)

Коммунальное обслуживание (3.1, включая  [3.1.1-3.1.2](#sub_1311))

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Благоустройство территории (12.0.2)

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

*При условии соблюдения санитарных требований:* Автомобильные мойки (4.9.1.3), Ремонт автомобилей (4.9.1.4)

*При условии соблюдения санитарных требований и общей площадью помещений не более 100 кв.м :* Легкая промышленность (6.3), Пищевая промышленность (6.4).

***Вспомогательные виды разрешенного использования:*** установлению не подлежат

***Условно разрешенные виды использования:***

Для индивидуального жилищного строительства (2.1)

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)

Обслуживание жилой застройки (с размещением объектов во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме **составляет более 20%** общей площади помещений дома, а также отдельно стоящие объекты, площадью от 150 до 200 кв.метров ) (2.7)

Гостиничное обслуживание (встроено-пристроенные, отдельно стоящие объекты, общей площадью помещений от 150 до 200 кв. метров) (4.7),

Религиозное использование (3.7, включая 3.7.1-3.7.2)

*При условии соблюдения санитарных требований и общей площадью помещений от 100* до 150 кв. метров *кв.м :* Легкая промышленность (6.3), Пищевая промышленность (6.4)

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции:***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование параметра использования | Размер | Ед. измер. |
| 1. | Минимальная площадь земельного участка жилого дома  | 1200 | кв. м |
|  | Максимальная площадь земельного участка жилого дома | не устанавливается |  |
| 2. | Минимальный отступ жилых зданий от границы участка  | 3 | м |
| 3. | Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда) | 50 | м |
| 4. | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий  | 20 | м |
| 5. | Минимальное расстояние между длинной и торцевой сторонами соседних домов;  | 15 | м |
| 6. | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | 25 | м |
| 7. | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2 - 4 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат  | 10 | м |
| 8. | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат  | 6 | м |
| 9. | Максимальная площадь отдельно стоящих объектов обслуживания, питания и торговли (предусмотренные в условно разрешенном виде использования)  | 1000 | кв. м  |
| 10. | Предельная этажность жилых домов | 8 | этаж |
| 11. | Минимальная плотность застройки земельного участка (с учетом минимальных отступов от границ участка и противопожарных разрывов)  | 50 | % |

1. Жилой дом должен быть расположен от других жилых домов и зданий на расстоянии, обеспечивающем нормы инсоляции и освещенности, противопожарные нормы.

2. Нормы парковки

На земельном участке должны быть предусмотрены места для парковки автомобилей, принадлежащих гражданам, из расчета не менее - 0,66 ед. на 1 жилую единицу (квартиру);

3. Размещение встроенно-пристроенных, отдельно стоящих объектов социального, коммунально-бытового и производственного назначения возможно при условии соблюдения санитарных, противопожарных и иных требований технических регламентов

6. Встроенные и пристроенные объекты обслуживания, общественного питания и торговли должны размещаться в первых этажах жилых домов, выходящих на улицы и при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и наличия места для организации автостоянок для сотрудников и посетителей.

7. Минимальный процент озелененной и благоустроенной территории жилого квартала (микрорайона) должна составлять не менее 25% площади территории квартала.

8. Формирование земельных участков многоквартирных жилых домов должно осуществляться с учетом:

а) размещения площадок исходя из расчета:

- для игр детей – 0,7 кв.м/чел.;

- для отдыха взрослого населения - 0,1 кв.м/чел.;

- для занятий физкультурой - 2,0 кв.м/чел.;

- для хозяйственных целей - 0,3 кв.м/чел.

в) должны быть выдержаны расстояния от окон жилого дома:

~~-~~  до площадок для игр детей – 12 м;

- до площадок для отдыха взрослого населения – 10 м;

- до площадок для занятий физкультурой – 10 - 40 м;

- до площадок для хозяйственных целей – 20м,

- до открытых и закрытых стоянок легковых автомобилей до 10 м/мест – 10 м,

- до открытых и закрытых стоянок легковых автомобилей 11 - 50 м/мест – 15 м,

- от торцов жилых домов без окон до открытых и закрытых стоянок легковых автомобилей до 50 м/мест – 10 м,

Проектами планировки территории, при надлежащем обосновании, могут быть установлены параметры застройки, отличающиеся от вышеприведенных.

Параметры для видов разрешенного использования с кодами 3.2.2, 3.2.3, 3.3 , 3.10.1, 4.4, 4.6, 4.7, 5.1.2, 4.9.1, 6.0, 2.5 принимаются согласно параметрам, указанным для территориальных зон, где данные виды являются основными и профильными.

**Общественно**-**деловые зоны**

 Общественно-деловые зоны выделены для обеспечения правовых условий формирования кварталов, где сочетаются административные и управленческие учреждения, объекты социально-культурного, коммунально-бытового назначения, иные объекты капитального строительства, связанные с обеспечением бытовых, социальных и духовных потребностей человека

**О1. Многофункциональная общественно-деловая зона**

выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков, строительства и реконструкции объектов капитального строительства общегородского значения с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

***Виды разрешенного использования:***

Оказание социальной помощи населению (3.2.2)

Оказание услуг связи (3.2.3)

Бытовое обслуживание (3.3)

Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)

Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)

Предпринимательство (4,0, включая [4.1-4.10](#sub_1041))

Хранение автотранспорта (2.7.1)

Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)

Государственное управление (3.8.1)

Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)

Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)

Площадки для занятий спортом (5.1.3)

Обслуживание перевозок пассажиров (7.2.2)

Трубопроводный транспорт (7.5)

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Коммунальное обслуживание (3.1, включая [3.1.1-3.1.2](#sub_1311))

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Благоустройство территории (12.0.2)

Автомобильные мойки (4.9.1.3)

Ремонт автомобилей (4.9.1.4)

***Вспомогательные виды разрешенного использования:*** установлению не подлежат

***Условно разрешенные виды использования:***

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)

Среднеэтажная жилая застройка (2.5)

Религиозное использование (3.7)

Связь (6.8)

Производственная деятельность (6.0) - объекты производственного назначения площадью не более 150 кв.м, при соблюдении санитарных требований и технических регламентов.

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции:***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование параметра использования | Ед. измер. | Показатель |
| 1. | Минимальная площадь земельного участка  | кв. м | не устанавливается |
| 2. | Максимальная площадь земельного участка  |  | не устанавливается |
| 3. | Минимальный отступ от передней границы земельного участка  | м | 5 |
| 4. | Минимальный отступ от боковых и задних границ земельного участка | м | 3 |
| 5. | Максимальная высота здания  | м | 16  |
| 6. | Предельная этажность | этаж | 5 |
| 7. | Максимальный процент застройки  | % | 80  |

Пешеходные тротуары, площадки, лестницы у зданий следует проектировать из условий обеспечения плотности пешеходных потоков в час «пик» - 0,3 чел./м2.

В границах земельных участков предусматривать парковочные места в количестве, определенном расчетом, в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

Параметры для условно разрешенных видов использования принимаются согласно параметрам, указанным для территориальных зон, где данные виды являются основными и профильными.

Проектами планировки территории, при надлежащем обосновании, могут быть установлены параметры застройки, отличающиеся от вышеприведенных.

**О2. Зона объектов здравоохранения и социальной защиты населения**

***Основные виды разрешенного использования:***

Здравоохранение (3.4, включает в себя 3.4.1 - 3.4.2)

Дома социального обслуживания (3.2.1)

Оказание социальной помощи населению (3.2.2)

Общежития (3.2.4) (для работников сферы здравоохранения и социальной защиты населения)

Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2) (в области здравоохранения и социальной защиты населения)

Служебные гаражи (4.9)

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Благоустройство территории (12.0.2)

Коммунальное обслуживание (3.1, включая [3.1.1-3.1.2](#sub_1311))

***Вспомогательные виды разрешенного использования:*** установлению не подлежат.

***Условно разрешенные виды использования:***

Религиозное использование (3.7)

Связь (6.8)

Автомобильные мойки (4.9.1.3)

Ремонт автомобилей (4.9.1.4)

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование параметра  | Ед. измер.  | Показатель |
| 1. | Минимальная площадь земельного участка  | кв. м | 600 |
| 2. | Максимальная площадь земельного участка  |  | не устанавливается |
| 3. | Минимальный отступ от передней границы земельного участка  | м | 5 |
| 4. | Минимальный отступ от боковых и задних границ земельного участка | м | 3 |
| 5. | Максимальная высота здания  | м | 16  |
| 6. | Предельная этажность  | этаж |  3 |
| 7. | Максимальный процент застройки  | % | 80  |

В границах земельных участков предусматривать парковочные места в количестве, определенном расчетом в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

Проектами планировки территории, при надлежащем обосновании, могут быть установлены параметры застройки, отличающиеся от вышеприведенных

**О3. Зона объектов культуры и искусства**

***Основные виды разрешенного использования:***

Культурное развитие (3.6, включает в себя 3.6.1 - 3.6.3)

Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)

Общественное питание (4.6)

Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)

Служебные гаражи (4.9)

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Благоустройство территории (12.0.2)

Коммунальное обслуживание (3.1, включая [3.1.1-3.1.2](#sub_1311))

***Вспомогательные виды разрешенного использования:*** установлению не подлежат.

***Условно разрешенные виды использования:***

Религиозное использование (3.7, включая 3.7.1-3.7.2)

Связь (6.8)

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование параметра  | Ед. измер. | Показатель |
| 1. | Минимальная площадь земельного участка  | кв. м | 600 |
| 2. | Максимальная площадь земельного участка  |  | не устанавливается |
| 3. | Минимальный отступ от передней границы земельного участка  | м | 5 |
| 4. | Минимальный отступ от боковых и задних границ земельного участка | м | 3 |
| 5. | Максимальная высота здания  | м | 20 |
| 6. | Предельная этажность | этаж | 3 |
| 7. | Максимальный процент застройки  | % | 80 |

В границах земельных участков предусматривать парковочные места в количестве, определенном расчетом в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

Для условно разрешенных видов параметры использования и застройки земельных участков принимать согласно параметрам, указанным для территориальных зон, где данные виды являются основными или профильными.

Проектами планировки территории, при надлежащем обосновании, могут быть установлены параметры застройки, отличающиеся от вышеприведенных.

**О4. Зона культовых зданий и сооружений**

***Основные виды разрешенного использования:***

Религиозное использование (3.7, включая 3.7.1-3.7.2)

Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)

Служебные гаражи (4.9)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Благоустройство территории (12.0.2)

Коммунальное обслуживание (3.1, включая [3.1.1-3.1.2](#sub_1311))

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

Общественное питание (4.6)

Дома социального обслуживания (3.2.1)

Общежития (3.2.4)

***Условно разрешенные виды использования:***

Культурное развитие (3.6, включает в себя 3.6.1 - 3.6.3)

Связь (6.8)

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование параметра  | Ед. измер. | Кол-во единиц |
| 1. | Минимальная площадь земельного участка  | кв. м | не устанавливается |
| 2. | Максимальная площадь земельного участка  |  | не устанавливается |
| 3. | Минимальный отступ от передней границы земельного участка  | м | 5 |
| 4. | Минимальный отступ от боковых и задних границ земельного участка | м | 6 |
| 5. | Максимальная высота здания  | м | не устанавливается |
| 6. | Этажность | этаж | не устанавливается |
| 7. | Максимальный процент застройки  | % | 80 |

Для условно разрешенных видов параметры использования и застройки земельных участков – согласно параметрам, указанным для территориальных зон, где данные виды являются основными или профильными.

В границах земельных участков предусматривать парковочные места в количестве, определенном расчетом в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

Проектами планировки территории, при надлежащем обосновании, могут быть установлены параметры застройки, отличающиеся от вышеприведенных.

**О5. Зона объектов физкультуры и массового спорта**

***Основные виды разрешенного использования:***

Спорт (5.1, включает в себя 5.1.1 - 5.1.7)

Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)

Общественное питание (4.6)

Гостиничное обслуживание (4.7)

Служебные гаражи (4.9)

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Благоустройство территории (12.0.2)

Коммунальное обслуживание (3.1, включая [3.1.1-3.1.2](#sub_1311))

***Вспомогательные виды разрешенного использования:*** установлению не подлежат

***Условно разрешенные виды использования:***

Магазины (4.4.)

Деловое управление (4.1)

Религиозное использование (3.7, включая 3.7.1-3.7.2)

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование параметра использования | Ед. измер. | Кол-во единиц |
| 1. | Минимальная площадь земельного участка  | кв. м | 600 |
| 2. | Максимальная площадь земельного участка |  | не устанавливается |
| 3. | Минимальный отступ от передней границы земельного участка  | м | 5 |
| 4. | Минимальный отступ от боковых и задних границ земельного участка | м | 6 |
| 5. | Максимальная высота здания  | м | 20 |
| 6. | Предельная этажность | этаж |  3 |
| 7. | Максимальный процент застройки  | % | 60 |

Пешеходные тротуары, площадки, лестницы у входов в здания следует проектировать из условий обеспечения плотности пешеходных потоков в час «пик» - 0,3 чел./м2.

В границах земельных участков предусматривать парковочные места, в количестве, определенном расчетом в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

Для условно разрешенных видов параметры использования и застройки земельных участков – согласно параметрам, указанным для территориальных зон, где данные виды являются основными или профильными.

Проектами планировки территории, при надлежащем обосновании, могут быть установлены параметры застройки, отличающиеся от вышеприведенных.

**О6. Зона объектов профессионального образования**

***Основные виды разрешенного использования:***

Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)

Обеспечение научной деятельности (3.9)

Общежития (3.2.4)

Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)

Служебные гаражи (4.9)

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Благоустройство территории (12.0.2)

Коммунальное обслуживание (3.1, включая [3.1.1-3.1.2](#sub_1311))

***Вспомогательные виды разрешенного использования установлению не подлежат.***

***Условно разрешенные виды использования:***

Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)

Магазины (4.4.)

Деловое управление (4.1)

Религиозное управление и образование (3.7.2)

Связь (6.8)

Автомобильные мойки (4.9.1.3)

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование параметра использования | Ед. измер. | Кол-во единиц |
| 1. | Минимальная площади земельного участка  | кв. м | не устанавливаются |
| 2. | Максимальная площадь земельного участка |  | не устанавливается |
| 3. | Минимальный отступ от передней границы земельного участка  | м | 5 |
| 4. | Минимальный отступ от боковых и задних границ земельного участка | м | 3 |
| 5. | Максимальная высота здания  | м | 20 |
| 6. | Предельная этажность | этаж | 5 |
| 7. | Максимальный процент застройки  | % | 60 |

Пешеходные тротуары, площадки, лестницы у входов в здания следует проектировать из условий обеспечения плотности пешеходных потоков в час «пик» - 0,3 чел./м2.

В границах земельных участков предусматривать парковочные местав количестве, определенном расчетом в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

Для условно разрешенных видов параметры использования и застройки земельных участков – согласно параметрам, указанным для территориальных зон, где данные виды являются основными или профильными.

Проектами планировки территории, при надлежащем обосновании, могут быть установлены параметры застройки, отличающиеся от вышеприведенных.

**О7. Зона дошкольных и общеобразовательных организаций**

***Основные виды разрешенного использования:***

Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)

Предоставление коммунальных услуг (3.1.1)

Служебные гаражи (4.9)

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Благоустройство территории (12.0.2)

Коммунальное обслуживание (3.1, включая [3.1.1-3.1.2](#sub_1311))

***Вспомогательные виды разрешенного использования:*** установлению не подлежат.

***Условно разрешенные виды использования:***

Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)

Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)

Площадки для занятий спортом (5.1.3)

Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)

Религиозное управление и образование (3.7.2)

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование параметра  | Ед. измер. | Кол-во единиц |
| 1. | Минимальная и максимальная площади земельного участка  | кв. м | не устанавливаются |
| 2. | Минимальный отступ от передней границы земельного участка  | м | 5 |
| 3. | Минимальный отступ от боковых и задних границ земельного участка | м | 6 |
| 4. | Максимальная высота здания  | м | 20 |
| 5. | Предельная этажность | этаж | 3  |
| 6. | Максимальный процент застройки  | % | 60 |

В границах земельных участков необходимо предусматривать парковочные места в количестве, определенном расчетом в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

Для условно разрешенных видов параметры использования и застройки земельных участков – согласно параметрам, указанным для территориальных зон, где данные виды являются основными или профильными.

Проектами планировки территории, при надлежащем обосновании, могут быть установлены параметры застройки, отличающиеся от вышеприведенных.

**Производственно-коммунальные зоны**

Производственно-коммунальная зона выделена для обеспечения правовых условий размещения объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления продукции промышленным способом, для осуществления коммунально-складской деятельности, обеспечения услугами инженерной инфраструктуры. Данную зону формируют предприятия, относящиеся ко всем классам санитарной опасности (I – V)..

**П. Производственная зона**

***Основные виды разрешенного использования:***

Производственная деятельность (6.0)

Недропользование (6.1)

Тяжелая промышленность (6.2)

Автомобилестроительная промышленность (6.2.1)

Легкая промышленность (6.3)

Фармацевтическая промышленность (6.3.1)

Нефтехимическая промышленность (6.5)

Строительная промышленность (6.6)

Энергетика (6.7)

Связь (6.8)

Склады (6.9)

Обеспечение космической деятельности (6.10)

Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11)

Научно-производственная деятельность (6.12)

Железнодорожный транспорт (7.1)

Трубопроводный транспорт (7.5)

Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3)

Объекты дорожного сервиса (4.9.1, включая 4.9.1.1 - 4.9.1.4)

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Ветеринарное обслуживание (3.10, включая 3.10.1 - 3.10.2)

Коммунальное обслуживание (3.1, включая 3.1.1-3.1.2)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Благоустройство территории (12.0.2)

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

Деловое управление (4.1)

Магазины (4.4)

Общественное питание (4.6)

Служебные гаражи (4.9)

Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)

Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)

Площадки для занятий спортом (5.1.3)

Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)

***Условно разрешенные виды использования:***

Бытовое обслуживание (3.3)

Общественное управление (3.8)

Объекты торговли (4.2)

Рынки (4.3)

Банковская и страховая деятельность (4.5)

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование параметра  | Ед. измер. | Кол-во единиц |
| 1. | Минимальная и максимальная площадь земельного участка  | кв. м | не устанавливается |
| 2. | Расстояние между зданиями, сооружениями | м | в зависимости от степени огнестойкости |
| 3. | Минимальный отступ от передней границы земельного участка (красной линии улицы)  | м | 5 |
| 4. | Минимальный отступ от боковых и задних границ земельного участка | м | 3 |
| 5. | Максимальная высота здания  | м | 20 |
| 6. | Предельная этажность | этаж |  не устанавливается |
| 7. | Максимальный процент застройки  | % | 80 |

1. К зданиям и сооружениям по всей их длине должен быть обеспечен подъезд пожарных автомобилей: с одной стороны - при ширине здания или сооружения до 18 м и с двух сторон - при ширине более 18 м.

2. Параметры внутриплощадочных автодорог (ширина, радиусы поворотов) проектируются с учетом габаритов используемого грузового транспорта.

3. В границах земельных участков предприятий должны быть предусмотрены:

- стоянки легковых а/машин с количеством машиномест, определенных расчетом исходя из численности работающих в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;

- стоянки грузовых машин - исходя из суточного грузооборота и вида используемых машин;

- перед въездными воротами на предприятие должна быть организована открытая площадка для остановки въезжающего автотранспорта и временного хранения автомобилей.

Для условно разрешенных видов параметры использования и застройки земельных участков – согласно параметрам, указанным для территориальных зон, где данные виды являются основными или профильными.

Проектами планировки территории, при надлежащем обосновании, могут быть установлены параметры застройки, отличающиеся от вышеприведенных.

Производственные и коммунально-складские объекты должны размещаться с учетом требований санитарных правил по организации санитарно-защитных зон (СЗЗ). Для предприятий I – III классов санитарной опасности, а также для предприятий IV-V классов, в случае расположения в пределах их ориентировочных СЗЗ жилой и иной застройки, запрещаемой к нахождению в СЗЗ, необходима разработка проекта санитарно-защитной зоны и ее установление согласно санитарному законодательству.

**Т. Зона объектов наземного электротранспорта**

***Основные виды разрешенного использования:***

Служебные гаражи (4.9)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Коммунальное обслуживание (3.1, включая 3.1.1-3.1.2)

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

Коммунальное обслуживание (3.1, включая 3.1.1-3.1.2)

***Условно разрешенные виды использования:*** отсутствуют

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции -*** не устанавливаются

**Т1. Зона объектов автомобильного транспорта**

***Основные виды разрешенного использования:***

Служебные гаражи (4.9)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

Коммунальное обслуживание (3.1, включая 3.1.1-3.1.2)

***Условно разрешенные виды использования:*** отсутствуют

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции -*** не устанавливаются

 **КС. Коммунально-складская зона**

***Основные виды разрешенного использования:***

Производственная деятельность (6.0) не выше IV класса санитарной опасности

Связь (6.8)

Склады (6.9)

Складские площадки (6.9.1)

Научно-производственная деятельность (6.12)

Железнодорожный транспорт (7.1)

Стоянки транспорта общего пользования (7.2.3)

Трубопроводный транспорт (7.5)

Объекты дорожного сервиса (4.9.1, включая 4.9.1.1 - 4.9.1.4)

Бытовое обслуживание (3.3)

Рынки (4.3)

Хранение автотранспорта (2.7.1)

Ветеринарное обслуживание (3.10, включая 3.10.1 - 3.10.2)

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Коммунальное обслуживание (3.1, включая 3.1.1-3.1.2)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Благоустройство территории (12.0.2)

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

Деловое управление (4.1)

Магазины (4.4)

Общественное питание (4.6)

Служебные гаражи (4.9)

Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)

Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)

Площадки для занятий спортом (5.1.3)

Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)

***Условно разрешенные виды использования:***

Общественное управление (3.8)

Объекты торговли (4.2)

Банковская и страховая деятельность (4.5)

Связь (6.8)

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции:***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование параметра использования | Ед. измер. | Показатель |
| 1. | Минимальная и максимальная площадь земельного участка  | кв. м | не устанавливается |
| 2. | Минимальный отступ от передней границы земельного участка  | м | 5 |
| 3. | Минимальный отступ от боковых и задних границ земельного участка | м | 3 |
| 4. | Максимальная высота здания  | м | 10 |
| 6. | Максимальный процент застройки  | % | 80 |

1. В границах земельных участков предприятий должны быть предусмотрены:

- стоянки легковых а/машин с количеством машиномест, определенных расчетом исходя из численности работающих в соответствии с нормативами градостроительного проектирования;

- стоянки грузовых машин - исходя из суточного грузооборота и вида используемых машин;

- перед въездными воротами на предприятие должна быть организована открытая площадка для остановки въезжающего автотранспорта и временного хранения автомобилей.

2. Наименьшие расстояния до въездов в гаражи и выездов из них: от перекрестков магистральных улиц - 50 м, улиц местного значения - 20 м, от остановочных пунктов общественного пассажирского транспорта - 30 м.

3. Въезды в подземные гаражи легковых автомобилей и выезды из них должны быть удалены от окон жилых домов, общественных зданий и участков общеобразовательных школ, детских дошкольных учреждений и лечебных учреждений не менее чем на 15 м.

Для условно разрешенных видов параметры использования и застройки земельных участков – согласно параметрам, указанным для территориальных зон, где данные виды являются основными или профильными.

Проектами планировки территории, при надлежащем обосновании, могут быть установлены параметры застройки, отличающиеся от вышеприведенных.

Объекты должны размещаться с учетом требований санитарных правил и норм по организации санитарно-защитных зон (СЗЗ). Для предприятий IV-V классов санитарной опасности, в случае расположения в пределах их ориентировочных СЗЗ жилой и иной застройки, запрещаемой к нахождению в СЗЗ, а также для всех объектов, имеющих класс опасности выше VI-го, необходима разработка проекта санитарно-защитной зоны и ее установление согласно санитарному законодательству.

**И. Зона объектов инженерной инфраструктуры**

Зоныобъектов инженерной инфраструктуры выделены для обеспечения условий функционирования и использования земельных участков, занятых объектами инженерной инфраструктуры: водоснабжения, водоотведения, газоснабжения, энергоснабжения, связи.

Градостроительные регламенты не распространяются на земельные участки объектов инженерной инфраструктуры в случае, если объекты расположены на территориях общего пользования.

***Основные виды разрешенного использования:***

Коммунальное обслуживание (3.1, включая 3.1.1-3.1.2)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0, включая 12.0.1 - 12.0.2)

Связь (6.8)

Энергетика (6.7)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Благоустройство территории (12.0.2)

Трубопроводный транспорт (7.5)

Автомобильные мойки (4.9.1.3)

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

Деловое управление (4.1)

Служебные гаражи (4.9)

***Условно разрешенные виды использования:***

Ремонт автомобилей (4.9.1.4)

**И2. Зона объектов водоотведения**

***Основные виды разрешенного использования:***

Коммунальное обслуживание (3.1, включая 3.1.1-3.1.2)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0, включая 12.0.1 - 12.0.2)

Связь (6.8)

Энергетика (6.7)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Благоустройство территории (12.0.2)

Трубопроводный транспорт (7.5)

Автомобильные мойки (4.9.1.3)

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

Деловое управление (4.1)

Служебные гаражи (4.9)

***Условно разрешенные виды использования:***

Ремонт автомобилей (4.9.1.4)

**И3. Зона объектов электроснабжения**

***Основные виды разрешенного использования:***

Коммунальное обслуживание (3.1, включая 3.1.1-3.1.2)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0, включая 12.0.1 - 12.0.2)

Связь (6.8)

Энергетика (6.7)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Благоустройство территории (12.0.2)

Трубопроводный транспорт (7.5)

Автомобильные мойки (4.9.1.3)

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

Деловое управление (4.1)

Служебные гаражи (4.9)

***Условно разрешенные виды использования:***

Ремонт автомобилей (4.9.1.4)

**И5. Зона объектов теплоснабжения**

***Основные виды разрешенного использования:***

Коммунальное обслуживание (3.1, включая 3.1.1-3.1.2)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0, включая 12.0.1 - 12.0.2)

Связь (6.8)

Энергетика (6.7)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Благоустройство территории (12.0.2)

Трубопроводный транспорт (7.5)

Автомобильные мойки (4.9.1.3)

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

Деловое управление (4.1)

Служебные гаражи (4.9)

***Условно разрешенные виды использования:***

Ремонт автомобилей (4.9.1.4)

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции для объектов инженерной инфраструктуры :***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование параметра использования | Размер | Ед. измер. |
| 1. | Минимальная и максимальная площадь земельного участка  | кв. м | не устанавливается |
| 2. | Минимальный отступ от передней границы земельного участка  | м | 3 |
| 3. | Минимальный отступ от боковых и задних границ земельного участка | м | 1 |
| 4. | Максимальная высота здания  | м | 10 |
| 6. | Максимальный процент застройки  | % | 80 |

В границах земельных участков необходимо предусматривать парковочные места в количестве, определенном расчетом в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования.

Для условно разрешенных видов параметры использования и застройки земельных участков – согласно параметрам, указанным для территориальных зон, где данные виды являются основными или профильными.

Проектами планировки территории, при надлежащем обосновании, могут быть установлены параметры застройки, отличающиеся от вышеприведенных.

Производственно-коммунальные объекты, представляющие санитарную опасность, должны размещаться с учетом требований санитарных правил по организации санитарно-защитных зон (СЗЗ). Для предприятий IV-V классов санитарной опасности, в случае расположения в пределах их ориентировочных СЗЗ жилой и иной застройки, запрещаемой к нахождению в СЗЗ, а также для объектов имеющих класс опасности выше VI-го, необходима разработка проекта санитарно-защитной зоны и ее установление согласно санитарному законодательству.

**Сельскохозяйственные зоны**

Зоны сельскохозяйственного использования выделены для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляются различные виды сельскохозяйственной деятельности и для ведения садоводства.

**СХ1. Зона сельскохозяйственных предприятий**

***Основные виды разрешенного использования:***

Животноводство (1.7)

Скотоводство (1.8)

Звероводство (1.9)

Птицеводство (1.10)

Свиноводство (1.11)

Пчеловодство (1.12)

Рыбоводство (1.13)

Научное обеспечение сельского хозяйства (1.14)

Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)

Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16)

Питомники (1.17)

Коммунальное обслуживание (3.1, включая 3.1.1-3.1.2)

Ветеринарное обслуживание (3.10, включая 3.10.1 - 3.10.2)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Благоустройство территории (12.0.2)

Трубопроводный транспорт (7.5)

Автомобильные мойки (4.9.1.3)

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)

Растениеводство (1.1)

Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2)

Овощеводство (1.3)

Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур (1.4)

Магазины (по продаже товаров собственного производства) (4.4)

Служебные гаражи (4.9)

Ремонт автомобилей (4.9.1.4)

***Условно разрешенные виды использования:***

Связь (6.8)

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции:***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование параметра  | Ед. измер. | Кол-во единиц. |
| 1. | Минимальная площадь земельного участка  | кв. м | 600 |
|  | Максимальная площадь земельного участка  | м | не устанавливается |
| 2. | Минимальный отступ от передней границы земельного участка  | м | 5 |
| 3. | Минимальный отступ от боковых и задних границ земельного участка | м | 3 |
| 4. | Максимальная высота здания  | м | 10 |
| 5. | Этажность | этаж | 2 |
| 6. | Максимальный процент застройки  | % | 60 |

В границах земельных участков необходимо предусматривать парковочные места в количестве, определенном расчетом в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

Производственные сельскохозяйственные объекты должны размещаться с учетом требований санитарных правил и норм по организации санитарно-защитных зон.

Для условно разрешенных видов параметры использования и застройки земельных участков – согласно параметрам, указанным для территориальных зон, где данные виды являются основными или профильными.

Проектами планировки территории, при надлежащем обосновании, могут быть установлены параметры застройки, отличающиеся от вышеприведенных.

Предприятия и объекты, представляющие санитарную опасность, должны размещаться с учетом требований санитарных правил по организации санитарно-защитных зон (СЗЗ). Для предприятий I – III классов санитарной опасности, а также для предприятий IV-V классов, в случае расположения в пределах их ориентировочных СЗЗ жилой и иной застройки, запрещаемой к нахождению в СЗЗ, необходима разработка проекта санитарно-защитной зоны и ее установление согласно санитарному законодательству.

**СХ2. Зона сельскохозяйственных угодий**

***Основные виды разрешенного использования:***

Растениеводство (1.1)

Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2)

Овощеводство (1.3)

Садоводство (1.5)

Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур (1.4)

Ведение огородничества (13.1)

Питомники (1.17)

Коммунальное обслуживание (3.1, включая 3.1.1-3.1.2)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Благоустройство территории (12.0.2)

Трубопроводный транспорт (7.5)

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18)

Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)

Служебные гаражи (4.9)

***Условно разрешенные виды использования:*** отсутствуют

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции:***

Минимальная площадь земельного участка для основных видов использования - 600 кв.м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено их строительство, предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка – не устанавливаются

Для вспомогательных видов разрешенного использования параметры принимаются согласно параметрам, указанным для территориальных зон П и КС, где данные виды являются основными или профильными.

**СХ3. Зона садоводческих объединений граждан**

***Основные виды разрешенного использования:***

Земельные участки общего назначения (13.0)

Ведение огородничества (13.1)

Ведение садоводства (13.2)

Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (коллективные овощехранилища) (1.15)

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

Магазины (4.4)

Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)

***Условно разрешенные виды использования:***

Приюты для животных (3.10.2)

Религиозное использование (3.7, включая 3.7.1-3.7.2)

Связь (6.8)

Автомобильные мойки (4.9.1.3)

Ремонт автомобилей (4.9.1.4)

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции:***

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование параметра использования | Ед. измер | Кол-во единиц |
| 1. | Минимальная и максимальная площадь земельного участка для садоводства | кв. м | 400-1500  |
|  | Минимальная и максимальная площадь земельного участка для огородничества | кв. м | 200 - 400 |
| 2. | Минимальный отступ строений от передней границы земельного участка (красной линии)  | м | 1 |
| 3. | Минимальный отступ от боковых и задних границ земельного участка до садовых (жилых) домиков | м | 3 |
| 4. | Минимальная ширина проездов в красных линиях | м | 10 |
| 5. | Минимальный отступ от границы с соседним участком хозяйственных и прочих построек без содержания скота | м | 1 |
| 6. | Минимальный отступ от границы с соседним участком хозяйственных построек с содержанием скота |  | 4 |
| 7. | Минимальный отступ от границы с соседним участком до деревьев  | м | 4  |
| 8. | Минимальный отступ от границы с соседним участком кустарников |  | 1 |
| 9. | Максимальная высота садового дома (до конька крыши) | м | 6,5  |
| 10. | Максимальная высота жилого дома  | м | 20  |
| 11. | Предельная этажность  | этаж | 3 |
| 12 | Максимальный процент застройки  | % | 30 |
| 13 | Максимальная высота ограждения между участками |  | 1,5 м |

 Хранение автомобилей: не более чем на 2 автомашины на 1 участке.

Для условно разрешенных видов параметры использования и застройки земельных участков – согласно параметрам, указанным для территориальных зон, где данные виды являются основными или профильными.

Проектами планировки территории, при надлежащем обосновании, могут быть установлены параметры застройки, отличающиеся от вышеприведенных.

**Зоны рекреационного назначения**

Зоны рекреационного назначения выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта, создания экологически чистой окружающей среды, сохранения лесов, обеспечения их рационального использования и создания условий для отдыха населения.

**Р1. Зона природных ландшафтов**

***Основные виды разрешенного использования:***

Резервные леса (10.4)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Благоустройство территории (12.0.2)

Запас (12.3)

Поля для гольфа или конных прогулок (5.5)

Площадки для занятий спортом (5.1.3)

Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)

Водный спорт (5.1.5)

Природно-познавательный туризм (5.2)

Причалы для маломерных судов (5.4)

Питомники (1.17)

Приюты для животных (3.10.2)

Сенокошение (1.19)

Выпас сельскохозяйственных животных (1.20)

Ведение огородничества (13.1)

Недропользование (6.1)

Транспорт (7.0)

Заправка транспортных средств (4.9.1.1)

Трубопроводный транспорт (7.5)

***Вспомогательные виды разрешенного использования:*** не устанавливаются

***Условно разрешенные виды использования:***

Спортивные базы (5.1.7)

Туристическое обслуживание (5.2.1)

Охота и рыбалка (5.3)

Ведение садоводства (13.2)

Религиозное использование (3.7, включая 3.7.1-3.7.2)

Связь (6.8)

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции:***

Предельные размеры земельных участков, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено их строительство, предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка – не устанавливаются

Для условно разрешенных видов использования параметры застройки земельных участков принимаются согласно параметрам, указанным для территориальных зон, где данные виды являются основными или профильными.

**Р2. Зона парков, скверов, бульваров**

***Основные виды разрешенного использования:***

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Благоустройство территории (12.0.2)

Площадки для занятий спортом (5.1.3)

Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)

Причалы для маломерных судов (5.4)

***Вспомогательные виды разрешенного использования:*** отсутствуют

***Условно разрешенные виды использования:***

Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)

Религиозное использование (3.7, включая 3.7.1-3.7.2)

Связь (6.8)

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции:***

Предельные размеры земельных участков, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено их строительство, предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка – не устанавливаются

Для условно разрешенных видов использования параметры застройки земельных участков принимаются согласно параметрам, указанным для территориальных зон, где данные виды являются основными или профильными.

**Р3. Зона отдыха**

***Основные виды разрешенного использования:***

Спортивные базы (5.1.7)

Природно-познавательный туризм (5.2)

Туристическое обслуживание (5.2.1)

Охота и рыбалка (5.3)

Курортная деятельность (9.2)

Санаторная деятельность (9.2.1)

Площадки для занятий спортом (5.1.3)

Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)

Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)

Водный спорт (5.1.5)

Коммунальное обслуживание (3.1, включая 3.1.1-3.1.2)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Благоустройство территории (12.0.2)

Трубопроводный транспорт (7.5)

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Общественное питание (4.6)

Магазины (4.4)

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

Служебные гаражи (4.9)

***Условно разрешенные виды использования:***

Религиозное использование (3.7, включая 3.7.1-3.7.2)

Связь (6.8)

Автомобильные мойки (4.9.1.3)

Ремонт автомобилей (4.9.1.4)

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции:***

Предельные размеры земельных участков для основных и вспомогательных видов разрешенного использования не устанавливаются.

Максимальный размер земельных участков для условно разрешенных видов – 600 кв.м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено их строительство, предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка – не устанавливаются

Для условно разрешенных видов использования параметры застройки земельных участков принимаются согласно параметрам, указанным для территориальных зон, где данные виды являются основными или профильными.

**Зоны специального назначения**

Зоны специального назначения выделены для размещения объектов, связанных с ритуальными услугами и захоронениями, со складированием, сортировкой, утилизацией и переработкой бытовых отходов, промышленных и медицинских отходов, а также отходов агропромышленного комплекса, включая биологические. Кроме того, в зоны специального назначения включена зона режимных объектов.

**С1. Зона кладбищ**

***Основные виды разрешенного использования:***

Ритуальная деятельность (12.1)

Историко-культурная деятельность (9.3)

Коммунальное обслуживание (3.1, включая 3.1.1-3.1.2)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Благоустройство территории (12.0.2)

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

Магазины (4.4)

Служебные гаражи (4.9)

***Условно разрешенные виды использования:***

Религиозное использование (3.7)

Связь (6.8)

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции:***

Предельные размеры земельных участков, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено их строительство, предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка – не устанавливаются.

**С2. Зона складирования и захоронения отходов**

***Основные виды разрешенного использования:***

Специальная деятельность (12.2)

Коммунальное обслуживание (3.1, включая 3.1.1-3.1.2)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Благоустройство территории (12.0.2)

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

Служебные гаражи (4.9)

***Условно разрешенные виды использования:***

Отсутствуют

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции:*** Предельные размеры земельных участков, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено их строительство, предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка – не устанавливаются

**СВ. Зона режимных территорий**

***Основные виды разрешенного использования:***

Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)

Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Улично-дорожная сеть (12.0.1)

Благоустройство территории (12.0.2)

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

Служебные гаражи (4.9)

Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)

Площадки для занятий спортом (5.1.3)

Оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4)

Связь (6.8)

***Условно разрешенные виды использования:*** отсутствуют

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции:***

Предельные размеры земельных участков, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено их строительство, предельная высота зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка – не устанавливаются

Раздел 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 19. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования настоящих Правил, определяется:

- градостроительными регламентами, с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и Свердловской области применительно к соответствующим территориальным зонам;

- ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зонах ограничений, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и Свердловской области.

4. Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов определяются [статьей 8](#P235) настоящих Правил.

5. Видами зон действия градостроительных ограничений в соответствии с законодательством Российской Федерации и Свердловской области также являются:

1) зоны действия опасных природных или техногенных процессов (затопление, нарушенные территории, неблагоприятные геологические, гидрогеологические, атмосферные и другие процессы - сейсмические, оползни, карсты, эрозия, повышенный радиационный фон и т.п.), которые могут быть отображены на картах в составе документов территориального планирования, документации по планировке территории, материалов по их обоснованию, а также на карте градостроительного зонирования;

2) зоны действия публичных сервитутов.

6. Указанные в настоящем разделе Правил части сводов правил по проектированию и строительству включены в Перечень национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», утвержденный Постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2014 года № 1521 (далее - Перечень национальных стандартов и сводов правил), и являются нормативными документами, рекомендующими технические решения или процедуры инженерных изысканий для строительства, проектирования, строительно-монтажных работ и изготовления строительных изделий, а также эксплуатации строительной продукции, и определяющими способы достижения ее соответствия обязательным требованиям строительных норм, правил и стандартов. Национальные стандарты и своды правил, включенные в указанный Перечень, являются обязательными для применения, за исключением случаев осуществления проектирования и строительства в соответствии со специальными техническими условиями.

Требования к зданиям и сооружениям, а также к связанным со зданиями и с сооружениями процессам проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса), установленные Федеральным законом "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений", не применяются вплоть до реконструкции или капитального ремонта здания или сооружения к следующим зданиям и сооружениям:

1) введенным в эксплуатацию до вступления в силу таких требований;

2) строительство, реконструкция и капитальный ремонт которых осуществляются в соответствии с проектной документацией, утвержденной или направленной на государственную экспертизу до вступления в силу таких требований;

3) проектная документация которых не подлежит государственной экспертизе и заявление о выдаче разрешения на строительство которых подано до вступления в силу таких требований.

Статья 20. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территорий

1. Правительство Российской Федерации утверждает положение в отношении каждого вида зон с особыми условиями использования территорий, за исключением зон с особыми условиями использования территорий, которые возникают в силу федерального закона (водоохранные (рыбоохранные) зоны, прибрежные защитные полосы, защитные зоны объектов культурного наследия).

2. Со дня установления или изменения зоны с особыми условиями использования территории на земельных участках, расположенных в границах такой зоны, не допускаются строительство, использование зданий, сооружений, разрешенное использование (назначение) которых не соответствует ограничениям использования земельных участков, предусмотренных решением об установлении, изменении зоны с особыми условиями использования территории, а также иное использование земельных участков, не соответствующее указанным ограничениям, если иное не предусмотрено пунктами 2 и 4 статьи 107 Земельного кодекса. Реконструкция указанных зданий, сооружений может осуществляться только путем их приведения в соответствие с ограничениями использования земельных участков, установленными в границах зоны с особыми условиями использования территории.

3. При пересечении границ различных зон с особыми условиями использования территорий действуют все ограничения использования земельных участков, установленные для каждой из таких зон, за исключением ограничений, препятствующих эксплуатации, обслуживанию и ремонту здания, сооружения, в связи с размещением которых была установлена одна из зон с особыми условиями использования территорий, при условии, что такие ограничения не установлены в целях охраны жизни граждан или обеспечения безопасности полетов воздушных судов.

4. Требовать согласования размещения зданий, сооружений или осуществления иных видов деятельности в границах зоны с особыми условиями использования территории не допускается, за исключением случаев размещения зданий, сооружений в границах придорожных полос автомобильных дорог общего пользования.

5. Зоны с особыми условиями использования территорий, в том числе возникающие в силу закона, ограничения использования земельных участков в таких зонах считаются установленными, измененными со дня внесения сведений о зоне с особыми условиями использования территории, соответствующих изменений в сведения о такой зоне в Единый государственный реестр недвижимости. Зоны с особыми условиями использования территорий считаются прекратившими существование, а ограничения использования земельных участков в таких зонах недействующими со дня исключения сведений о зоне с особыми условиями использования территории из Единого государственного реестра недвижимости, если иное не предусмотрено федеральным законом.

6. До 1 января 2022 года зоны с особыми условиями использования территорий считаются установленными в случае отсутствия сведений о таких зонах в Едином государственном реестре недвижимости, если такие зоны установлены до дня официального опубликования Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 342-ФЗ) одним из следующих способов:

1) решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принятым в соответствии с законодательством, действовавшим на день принятия этого решения;

2) согласованием уполномоченным органом исполнительной власти границ зоны с особыми условиями использования территории в соответствии с законодательством, действовавшим на день данного согласования, в случае, если порядок установления зоны был предусмотрен указанным законодательством;

3) нормативным правовым актом, предусматривающим установление зон с особыми условиями использования территорий в границах, установленных указанным актом, без принятия решения исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления об установлении таких зон либо согласования уполномоченным органом исполнительной власти границ зоны с особыми условиями использования территории;

4) решением суда.

В случаях, если это предусмотрено законодательством, действовавшим на день установления указанной зоны с особыми условиями использования территории, такая зона считается установленной при условии, что установлено или утверждено описание местоположения границ такой зоны в текстовой и (или) графической форме или границы такой зоны обозначены на местности.

7. В границах зон с особыми условиями использования территорий, установленных, в том числе в силу закона, до дня официального опубликования Закона № 342-ФЗ (за исключением зон с особыми условиями использования территорий, которые установлены и границы которых установлены до дня официального опубликования Закона № 342-ФЗ, и размещение или использование (назначение) здания, сооружения, объекта незавершенного строительства не соответствует ограничениям использования земельных участков, установленным в границах указанной зоны в целях охраны жизни граждан, обеспечения безопасности полетов воздушных судов или в целях обеспечения безопасной эксплуатации объектов капитального строительства, для охраны которых установлена указанная зона), независимо от ограничений использования земельных участков, установленных в границах таких зон, допускаются:

1) использование земельных участков в соответствии с ранее установленным видом разрешенного использования таких земельных участков для целей, не связанных со строительством, с реконструкцией объектов капитального строительства;

2) использование земельных участков для строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании разрешений на строительство, выданных до дня официального опубликования Закона № 342-ФЗ, или в случае начала строительства, реконструкции объектов капитального строительства до дня официального опубликования Закона № 342-ФЗ, если для строительства, реконструкции указанных объектов капитального строительства не требуется выдача разрешений на строительство;

3) использование зданий, сооружений, права на которые возникли у граждан или юридических лиц до дня официального опубликования Закона № 342-ФЗ или которые построены, реконструированы в соответствии с [пунктом 2](#P3730) настоящей части и в соответствии с их видом разрешенного использования (назначения).

8. До утверждения Правительством Российской Федерации положения о зоне с особыми условиями использования территории соответствующего вида в соответствии со статьей 106 Земельного кодекса решение об установлении такой зоны принимается или ее установление путем согласования границ осуществляется в соответствии с требованиями статьи 106 Земельного кодекса в порядке, установленном до дня официального опубликования Закона № 342-ФЗ Правительством Российской Федерации для зоны с особыми условиями использования территории соответствующего вида.

Статья 21. Перечень зон с особыми условиями использования территории. Перечень зон действия иных ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. В соответствии с Земельным кодексом и иными нормативными актами на карте градостроительного зонирования в пределах городского округа могут быть отображены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

Таблица 2

ПЕРЕЧЕНЬ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

|  |
| --- |
| Перечень зон, дополнительно выделенных на схеме зонирования по видам ограничений хозяйственной деятельности |
| 1 | **Водоохранные зоны** |
| 2 | **Прибрежные защитные полосы** |
| 3 | Береговые полосы |
| 4 | **Зоны санитарной охраны** I, II, III пояса **подземных источников питьевого водоснабжения** |
| 5 | **Санитарно-защитные зоны** |
| 6 | Придорожные полосы |
| 7 | Границы санитарного разрыва ВЛ |
| 8 | Санитарная полоса отчуждения магистрального газопровода |
| 9 | Границы месторождений полезных ископаемых |

2. Водоохранные зоны, прибрежные защитные и береговые полосы установлены в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиливания водных объектов и истощения их вод, сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира в соответствии с «Водным Кодексом Российской Федерации» от 12 апреля 2006 года.

В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

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

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

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

В границах прибрежных защитных полос наряду с ограничениями для водоохранных зон запрещаются дополнительно:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Береговая полоса предназначена для общего пользования. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств, если иное не предусмотрено Водным Кодексом или другими федеральными законами.

3. Зоны санитарной охраны I, II, III пояса подземных источников питьевого водоснабжения установлены в целях защиты от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, сохранения постоянства природного состава воды в водозаборе путем устранения и предупреждения возможности ее загрязнения в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Мероприятия по первому поясу ЗСО:

* 1. Территория первого пояса должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.
	2. Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.
	3. Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые водоприемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.
	4. Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должы быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.
	5. Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при проектировании и обосновании границ ЗСО.

Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО:

1) Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2). Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

З). Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4). Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно- эпидемиологического заключения центра государственного санитарно- эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5). Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Мероприятия по второму поясу:

Кроме мероприятий, указанных выше, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия.

1). Не допускается:

а. размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

б. применение удобрений и ядохимикатов;

в. рубка леса главного пользования и реконструкции.

4. Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

Санитарно-защитные зоны производственно-коммунальных, инженерно-технических и санитарно-технических объектов устанавливается в целях обеспечения безопасности населения в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

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

5. Придорожные полосы установлены для реконструкции, расширения и ремонта автомобильных дорог, исходя из перспективы их развития и размещения объектов дорожной инфраструктуры в соответствии с «Порядком установления и использования придорожных полос автомобильных дорог регионального значения» (ПП № 1634 от 10 11 2010г).

В зависимости от класса и категории автомобильных дорог регионального значения с учетом перспектив их развития, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, ширина каждой придорожной полосы устанавливается от границы полосы отвода таких автомобильных дорог в размере:

1) для автомобильных дорог 1,2 категории – 75,0 м;

2) для автомобильных дорог 3,4 категории 50,0 м.

6. Границы санитарного разрыва ВЛ устанавливаются в целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ), для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации электрических сетей и предотвращения несчастных случаев в соответствии с Правилами устройства электроустановок, утвержденные Минэнерго России от 20 мая 2003г. №187, Постановлением Совета Министров СССР от 26 марта 1984 года № 255 «Об утверждении правил охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт», Инструкция к эксплуатации гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих гражданам, в охранных зонах воздушных линий электропередач напряжением свыше 1кВ (РД 3402.201-91).

В границах санитарного разрыва ВЛ запрещается производить какие-либо действия, которые могут нарушить нормальную работу электрических сетей, привести к их повреждению или к несчастным случаям, и в частности:

1) размещать автозаправочные станции и иные хранилища горюче-смазочных материалов в охранных зонах электрических сетей;

2) посторонним лицам находиться на территории и в помещениях электросетевых

сооружений, открывать двери и люки электросетевых сооружений, производить переключения и подключения в электрических сетях;

3) загромождать подъезды и подходы к объектам электрических сетей;

4) набрасывать на провода, опоры и приближать к ним посторонние предметы, а также подниматься на опоры;

5) устраивать всякого рода свалки (в охранных зонах электрических сетей и вблизи них);

6) складировать корма, удобрений, солому, торф, дрова и другие материалы, разводить огонь (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

7) устраивать спортивные площадки, площадки для игр, стадионы, рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

8) запускать воздушные змеи, спортивные модели летательных аппаратов, в том числе неуправляемые (в охранных зонах воздушных линий электропередачи и вблизи них);

9) совершать остановки всех видов транспорта, кроме железнодорожного (в охранных зонах воздушных линий электропередачи напряжением 330 киловольт и выше);

10) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи и вблизи них).

7. Санитарная полоса отчуждения магистрального газопровода установлена в целях обеспечение нормальных условий эксплуатации и исключение возможности повреждения магистральных трубопроводов и их объектов, а также для защиты населения от взрыво- и пожароопасности при аварийных ситуациях в соответствии со СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»; СниП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений; СниП 2.05.06-85. Магистральные трубопроводы; Правила охраны магистральных трубопроводов. Утверждены: Постановлением Госгортехнадзора России от 24.04.92г. №9; Заместителем Министра топлива и энергетики России 29.04.92г.

Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок, создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения). Минимальные расстояния учитывают степень взрывопожароопасности при аварийных ситуациях и дифференцированы в зависимости от вида поселений, типа зданий, назначения объектов с учетом диаметра трубопроводов. Минимальные размеры санитарных разрывов приведены в приложениях к СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

|  |
| --- |
| Рекомендуемые минимальные расстояния от наземныхмагистральных газопроводов, не содержащих сероводород  |

Таблица 1

 (Приложение № 1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03)

| Элементы застройки,водоемы | Разрывы в м для трубопроводов I класса с диаметром труб в мм |
| --- | --- |
|  | I класс  |
|  | До 300  | 300-600  | 600-800  | 800-1000  | 1000-1200  | Более1200  |
| Города и др.населенные пункты; коллективные сады и дачные поселки; тепличные комбинаты; отдельные общественные здания с массовым скоплением людей  | 100  | 150  | 200  | 250  | 300  | 350  |
| Отдельные малоэтажные здания; сельскохозяйственные поля и пастбища, полевые станы  | 75  | 125  | 150  | 200  | 250  | 300  |
| Магистральные оросительные каналы, реки и водоемы; водозаборные сооружения  | 25  | 25  | 25  | 25  | 25  | 25  |

8. Границы месторождений полезных ископаемых установлены в целях регулирования отношений, возникающих в связи с геологическим изучением, использованием и охраной недр территории Российской Федерации в соответствии с Законом Российской Федерации «О недрах» от 21.02.1992 г. № 2395-1 в редакции на 29.06.2004г.

Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускаются с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориальных органов и органов государственного горного надзора только при условии обеспечения возможности извлечения полезных ископаемых или доказанности экономической целесообразности застройки.