

Общество с ограниченной ответственностью
«Астраханский градостроительный центр»

Арх. № _____

Заказ: 018-П./2017

Заказчик:

Администрация МО

«Заволжский сельсовет».

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ЗАСТРОЙКИ**
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ЗАВОЛЖСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
ВТОРАЯ РЕДАКЦИЯ



Директор центра

И.Б. Соколов

Астрахань, 2017 г.

Настоящая редакция Правил землепользования и застройки территории муниципального образования «Заволжский сельсовет» разработана авторским коллективом ООО «Астраханский градостроительный центр.

Авторы проекта Правил готовы оперативно ответить на возникающие вопросы по содержанию Правил, процедуре их подготовки и утверждения. Для этого просим обращаться по адресу: 414000, г. Астрахань, ул. Бакинская, 128, оф.603, ООО «АстрГЦ», тел./факс (8512) 33-62-42, либо по адресу электронной почты: astrgc@mail.ru

В связи с имеющим место умышленными действиями по незаконному присвоению авторства АстрГЦ (плагиату) напоминаем, что по законодательству РФ плагиат влечет за собой наступление уголовной ответственности виновного лица (ч.1 статья 146 УК РФ, а также статьи 1252, 1301 ГК РФ).

Введение

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Заволжский сельсовет» (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования городского поселения, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации и иными законами и нормативными правовыми актами Астраханской области, уставом муниципального образования МО «Заволжский сельсовет», генеральным планом МО «Заволжский сельсовет», **решением Совета МО «Заволжский сельсовет» от 00.00.2000 г. № 00** «О принятии проекта Положения о публичных слушаниях в муниципальном образовании «Заволжский сельсовет», а также с учётом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории муниципального образования, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Предметом регулирования Правил являются отношения по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования «Заволжский сельсовет», установление границ территориальных зон, градостроительных регламентов.

3. Правила МО «Заволжский сельсовет» выполнены в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 г. № 540 с изменениями на 30 сентября 2015 года (в редакции, введенной в действие с 3 ноября 2015 года приказом Минэкономразвития России от 30 сентября 2015 года N 709).

Классификатор определяет исчерпывающий перечень видов разрешенного использования земельных участков, устанавливаемых после вступления Приказа № 540 в силу, содержит наименование вида разрешенного использования, его описание, код вида разрешенного использования земельного участка.

Согласно пункту 11 статьи 34 Федерального закона от 23.06. 2014 г. № 171-ФЗ (в ред. от 08.03.2015) разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения классификатора, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

В соответствии с ГК РФ при подготовке документов территориального планирования муниципальных образований должны применяться местные нормативы градостроительного проектирования (НПП(ст. 15, 20, 24 ГК РФ)).

Вступление в силу настоящих Правил и их применение не отменяет положения действующих технических регламентов, в т.ч. СНиПов, СанПиНов и иных норм, регулирующих вопросы безопасности строительства, эксплуатации зданий и сооружений, вопросы санитарии и т.п.

Правила не содержат положения о порядке предоставления земельных участков, выдачи разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, т.к. указанные нормы не отнесены к компетенции Правил действующим законодательством (ст.30 ГрадК РФ) и подразумевают принятие отдельных нормативных актов, в которые возможно более оперативно вносить изменения (распоряжения и постановления Главы администрации и т.п.).

В соответствии с требованиями ч. 6 ст. 15 федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», в целях информационного взаимодействия между территориальными органами государственного кадастра недвижимости (т.е., Росреестром РФ) и органами местного самоуправления, администрация обязана в течение не более, чем десять дней с момента вступления в силу Правил предоставить органам кадастра сведения о границах

территориальных зон, чтобы при последующей постановке на государственный кадастровый учёт земельных участков они не попадали в две или несколько территориальных зон, что запрещено законом.

Посредством федеральной государственной информационной системы территориального планирования Российской Федерации (ФГИС ТП) должен обеспечиваться доступ органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц к утвержденным Правилам (п.4, ч.2, ст.57.1 ГрК РФ).

Для осуществления контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности должностные лица органов местного самоуправления обязаны направлять в орган, осуществляющий контроль за соблюдением законодательства о градостроительной деятельности (министерство строительства и дорожного хозяйства Астраханской области), копии документов территориального планирования, правил землепользования и застройки на бумажном или электронном носителе в двухнедельный срок после их утверждения в установленном порядке (п.2, ч.4, ст.8.1 ГрК РФ).

Настоящей редакцией Правил учтены действия:

- Приказа Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2014 г. № 540 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков"(с изменениями на 30.09.2015г.).

- Приказа Министерства экономического развития РФ от 7 декабря 2016 г. № 793 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения»;

- 373-ФЗ от 3 июля 2016 года «О внесении изменений в Градостроительный кодекс...»;

- иных законодательных документов и нормативных актов федерального и регионального уровней, имеющих отношение к разработке ПРАВИЛ.

Материалы, входящие в состав настоящего проекта, не содержат сведений, отнесённых законодательством к категории государственной тайны, либо к категории «для служебного пользования».

Совет муниципального образования «Заволжский сельсовет»

Решение

от№

Об утверждении Правил землепользования и застройки МО «Заволжский сельсовет»

На основании Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устава муниципального образования «.....», в соответствии с решением *постоянной комиссии по экономическому развитию муниципального образования от № ..* Совет муниципального образования

РЕШИЛ:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки МО «Заволжский сельсовет» во второй редакции (прилагаются).
2. Опубликовать настоящее решение в *официальном периодическом издании нормативных правовых актов* органов местного самоуправления МО «Заволжский сельсовет».

**Глава муниципального образования
«Заволжский сельсовет»**

**Председатель Совета
муниципального образования
«Заволжский сельсовет»**

Содержание:

Глава 1. Общие положения.....	8
Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.....	8
Статья 2. Основные принципы Правил землепользования и застройки.....	11
Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.....	11
Статья 3. Полномочия Совета МО «Заволжский сельсовет» и полномочия администрации МО «Заволжский сельсовет» в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.....	11
Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки МО «Заволжский сельсовет».....	12
Статья 5. Порядок утверждения правил землепользования и застройки.....	14
Статья 6. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.....	14
Статья 7. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	15
Статья 8. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков.....	17
Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	17
Статья 9. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	17
Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	19
Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории.....	19
Статья 11. Общие положения.....	19
Статья 12. Подготовка и утверждение документации по планировке территории органами местного самоуправления.....	20
Статья 13. Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов.....	22
Статья 14. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения.....	23
Глава 5. Карта градостроительного зонирования.....	24
Статья 15. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.....	24
Статья 16. Порядок установления территориальных зон.....	25
Статья 17. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.....	26
Статья 18. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.....	26
Статья 19. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.....	29
Статья 20. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.....	29
Глава 6. Градостроительные регламенты.....	33
Статья 21. Общие положения.....	33
Статья 22. Порядок применения градостроительных регламентов.....	36
Статья 23. Особенности размещения отдельных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	38
Статья 24. Особенности размещения многофункционального объекта капитального строительства.....	40
Статья 25. Использование объектов капитального строительства, параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.....	40
Статья 26. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.....	41
Статья 27. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.....	44
Статья 28. Градостроительные регламенты. Общественное использование объектов капитального строительства.....	48
Статья 29. Градостроительные регламенты. Предпринимательство.....	54
Статья 30. Градостроительные регламенты. Отдых, рекреация.....	56
Статья 31. Градостроительные регламенты. Производственная деятельность.....	59
Статья 32. Градостроительные регламенты. Транспорт.....	60

Статья 33. Градостроительные регламенты. Обеспечение обороны и безопасности.....	61
Статья 34. Градостроительные регламенты. Охрана и изучение природы.....	61
Статья 35. Градостроительные регламенты. Лесная деятельность.....	62
Статья 36. Градостроительные регламенты. Водные объекты.	62
Статья 37. Градостроительные регламенты. Общее пользование территорией.....	63
Статья 37.1. Градостроительные регламенты. Садово-огородническая деятельность.....	65
Глава 7. Положение о регулировании отдельных вопросов землепользования	66
Статья 38. Порядок устройства ограждений земельных участков	66
Статья 39. Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения.....	67
Статья 40. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения.....	67
Статья 41. Ответственность за нарушение настоящих Правил.....	67

Утверждены
решением Совета муниципального образования
«Заволжский сельсовет»
от _____ № _____

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
муниципального образования
«Заволжский сельсовет»**

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

Градостроительное зонирование – зонирование территорий населенных пунктов МО в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого 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 разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 ст.44 ГК РФ, используемый для разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Документация по планировке территории – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков.

Дом жилой блокированный – здание квартирного типа с количеством этажей не более чем три, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами); каждая из квартир имеет непосредственный выход на приквартирный участок и на территорию общего пользования.

Дом жилой многоквартирный – дом, предназначенный для постоянного совместного проживания одной семьи и связанных с ней родственными узам или иными близкими отношениями людей.

Дом жилой усадебный – многоквартирный дом, расположенный в составе усадьбы.

Застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять его интересы при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществлять контроль на стадии выполнения и приемки работ.

Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

Землевладельцы – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

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

Классификатор – наименование, описание и числовое обозначение (код) установленных видов разрешенного использования земельного участка.

Комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства – мероприятия, включающие в себя: 1) подготовку документации по планировке территории (проектов планировки и проектов межевания); 2) выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры; 3) осуществление строительства.

Красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, а также границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты.

Линейные объекты – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения, размещаемые на территориях, ограниченных красными линиями.

Линии градостроительного регулирования – границы земельных участков; красные линии; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков; границы зон действия публичных сервитутов; границы зон с особыми условиями использования территории; границы территорий, подлежащих изъятию, в том числе путём выкупа; границы зарезервированных территорий.

Личное подсобное хозяйство (ЛПХ) – жилищно-хозяйственный комплекс различной производственной направленности (животноводческой, растениеводческой, теплично-парниковой и др.) рассчитанный на обслуживание в основном силами одной семьи. Размещение усадьбы самостоятельного хозяйства, как на территории населенного пункта, так и вне (полевой земельный участок) определяется ее структурной организацией и производственной специализацией. Одним из главных факторов при этом являются санитарно-гигиенические требования по размещению производственных построек до жилой застройки.

Многофункциональный объект капитального строительства – объект капитального строительства, включающий в себя два и (или) более видов разрешённого использования (кроме вспомогательных видов использования).

Нормативы градостроительного проектирования поселения - устанавливают совокупность расчетных показателей минимально допустимого уровня обеспеченности объектами местного значения поселения, относящимися к областям, указанным в пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного Кодекса, объектами благоустройства территории, иными объектами

местного значения поселения, и расчетных показателей максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения поселения, городского округа». (ГК РФ ч.4 ст. 29-2).

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Объекты некапитального строительства – объекты, не имеющие фундаментов, установленные без сборки конструктивных элементов на месте, а также предусматривающие возможность переноса объекта без разрушения (изменения) несущих конструкций и ограждающих элементов.

Объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

Объекты вспомогательного использования – строения и сооружения, предназначенные для хозяйственно-бытового обеспечения объектов капитального строительства.

Объекты временные – сооружения любого типа, устанавливаемые подрядчиком на строительной площадке на срок, необходимый для выполнения и завершения работ.

Объект пристроенный – часть здания, расположенная вне контура его наружных стен, которая является вспомогательной по отношению к зданию и имеющая с ним одну (или более) общую стену.

Отклонения от Правил – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление для конкретного земельного участка или объекта капитального строительства от предельных параметров разрешенного строительства, обусловленное невозможностью использовать земельный участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик.

Планировка территории – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

Подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей.

Правообладатели земельных участков - собственники земельных участков, арендаторы, землепользователи и землевладельцы.

Публичный сервитут – право ограниченного пользования земельным участком и объектом капитального строительства, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний в случаях если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения без изъятия земельных участков.

Реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения.

Строительные намерения заявителя – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Сети инженерно-технического обеспечения – внутриплощадочные и внеплощадочные сети строящихся или существующих объектов капитального строительства.

Территориальные зоны – зоны, для которых в Правилах застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

Территории общего пользования – часть территории, которой беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары) и не подлежащая приватизации.

Технические условия – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Усадьба – земельный участок, в границах которого расположен комплекс жилых, хозяйственных и других построек, составляющих единое хозяйственное и архитектурное целое.

Формирование земельного участка – мероприятия по индивидуализации земельного участка посредством определения:

- 1) его границ (документально и на местности);
- 2) видов разрешённого использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен;
- 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение объектов к таким сетям.

Частный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, объектом капитального строительства, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником земельного участка и объекта капитального строительства, и лицом, требующим установление сервитута.

Статья 2. Основные принципы Правил землепользования и застройки

Правила землепользования и застройки основываются на следующих принципах:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления

Статья 3. Полномочия Совета МО «Заволжский сельсовет» и полномочия администрации МО «Заволжский сельсовет» в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

К полномочиям поселкового Совета МО «Заволжский сельсовет» (далее – Совета) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) утверждение и внесение изменений в правила землепользования и застройки;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

К полномочиям администрации МО «Заволжский сельсовет» (далее – Администрации) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;
- 2) утверждение документации по планировке территорий;
- 3) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования объектов капитального строительства и земельного участка;
- 4) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков;
- 5) принятие решений о развитии застроенных территорий;
- 6) принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд;
- 7) принятие решений о предоставлении земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;
- 8) принятие решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- 9) иные вопросы землепользования и застройки, не относящиеся к ведению Совета.

Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки МО «Заволжский сельсовет».

1. Организация разработки проекта правил землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципальных образований определяется статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Последовательность действий органов местного самоуправления по разработке и утверждению правил землепользования и застройки представлена на рис.1.

2. В целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке, формируется Комиссия по подготовке проекта Правил МО «Заволжский сельсовет» (далее – Комиссия).

3. Комиссия осуществляет свою деятельность в порядке, определяемом действующим законодательством, на основании Положения о Комиссии, которое утверждается главой администрации муниципального образования. Комиссия организуется при главе администрации и является коллегиальным органом. Состав Комиссии определяется Положением, с обязательным включением в нее представителей отраслевых органов администрации и органов местного самоуправления муниципального образования, курирующих вопросы имущественных правоотношений, отношений в сфере архитектуры и градостроительства, а также вопросы экономики и инвестиционных процессов.

4. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- 1) рассмотрение предложений и подготовка заключений о внесении изменений в настоящие Правила;
- 2) организация и проведение публичных слушаний по внесению изменений в Правила;
- 3) рассмотрение обращений и подготовка рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 4) рассмотрение обращений и подготовка рекомендаций о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 5) рассмотрение обращений и подготовка рекомендаций об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования;

б) рассмотрение иных вопросов градостроительной деятельности, отнесенных федеральным или областным законодательством к компетенции органов местного самоуправления, проведение по ним публичных слушаний и подготовка рекомендаций.

7) осуществление других полномочий в соответствии с Положением.

5. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

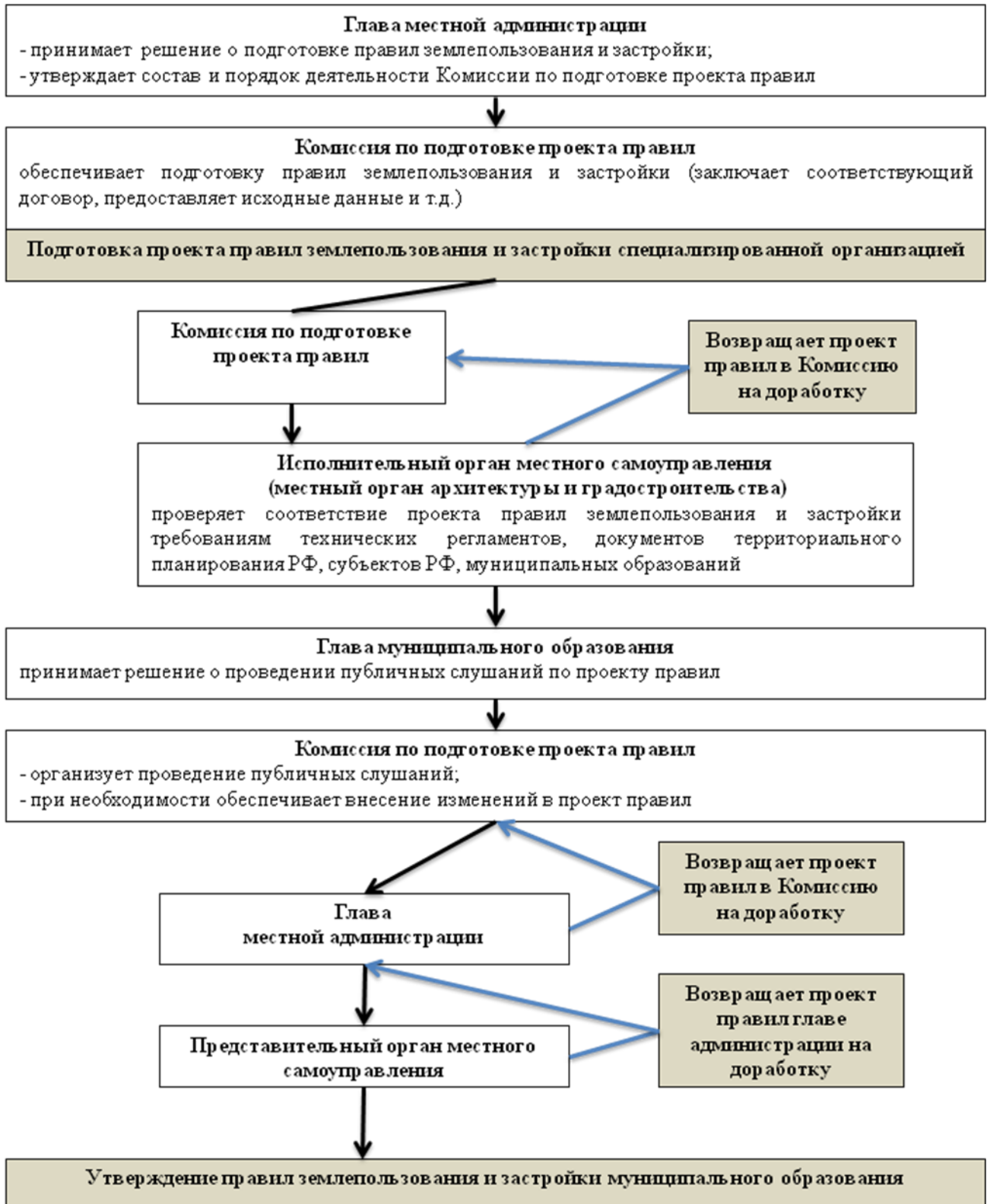


Рис.1 Порядок подготовки правил землепользования и застройки

Статья 5. Порядок утверждения правил землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления, за исключением случаев, предусмотренных статьей 63 ГрК РФ. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения.

2. Представительный орган местного самоуправления по результатам рассмотрения проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить правила землепользования и застройки или направить проект правил землепользования и застройки главе местной администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения), в сети "Интернет".

4. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.

5. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения правил землепользования и застройки.

Статья 6. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31, 32 и 33 ГК РФ.

2. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, территории городского округа, межселенных территориях;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки 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.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

5. Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случае, предусмотренном частью 3, пп. 1), 2), 3) настоящей статьи, проведение публичных слушаний не требуется.

Статья 7. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Глава МО «Заволжский сельсовет» при получении от органа местного самоуправления проекта Правил принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

2. Порядок проведения публичных слушаний на территории МО «Заволжский сельсовет» регламентируется Федеральным законом от 06.10.2013 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Уставом МО «Заволжский сельсовет», Положением о публичных слушаниях в МО «Заволжский сельсовет» принятым решением Совета МО «Заволжский сельсовет» от 00.00.2000 г. № 00.

3. Процедура публичных слушаний позволяет реализовать права жителей города на осуществление местного самоуправления посредством участия в публичных слушаниях. Мнение жителей поселения, выявленное в ходе публичных слушаний, носит для органов местного самоуправления рекомендательный характер.

4. На всех публичных слушаниях вправе присутствовать представители средств массовой информации.

5. В обязательном порядке на публичные слушания выносятся следующие вопросы в области землепользования и застройки:

- рассмотрение проектов правил землепользования и застройки, внесения изменений в них;
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- проектов планировки территорий и проекты межевания территорий.

6. В случае подготовки Правил применительно к части территории поселения публичные слушания по проекту Правил проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения. В случае подготовки изменений в Правил в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц (в ред. Федерального закона от 20.03.2011 N 41-ФЗ).

7. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

8. Глава администрации МО «Заволжский сельсовет» в течение десяти дней после представления ему проекта Правил и протокола публичных слушаний по указанному проекту, а также заключения о результатах таких публичных слушаний должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

9. Правила утверждаются нормативным правовым актом представительного органа местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

10. Проведение публичных слушаний не требуется в случаях:

1) если правилами землепользования и застройки не обеспечена возможность размещения на территории поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), и уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе поселения, требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов:

2) внесения изменений в правила землепользования и застройки в части приведения установленных градостроительным регламентом видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков.

Статья 8. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков

1. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов капитального строительства и земельных участков, получать от правообладателей таких объектов необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению таких объектов.

3. Правообладатели объектов капитального строительства и земельных участков обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

Статья 9. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 26-37 настоящих Правил установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам, установленным статьями 26-37 настоящих Правил;
- техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

2.1. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и

объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется при условии:

- наличия такого вида в перечне видов разрешенного использования, приведенном в градостроительном регламенте территориальной зоны, к которой относится земельный участок;
- соблюдения при таком изменении требований технических регламентов;
- предоставления специального согласования в порядке, установленном статьёй 9 настоящих Правил в случае, если новый вид разрешённого использования отнесён к условно разрешённым, или необходимо отклониться от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом.

4. 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 при условии соблюдения требований технических регламентов и с учетом предельных параметров планируемого развития территории, установленных проектом планировки соответствующей территории.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается действующим законодательством.

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

6. Разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации классификатора видов разрешенного использования земельных участков, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьёй 10 настоящих Правил.

8. По заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца, со дня поступления такого заявления, обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным классификатором видов разрешенного использования земельных участков. Данное решение является основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о разрешенном использовании земельного участка.

Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предоставление специальных согласований) определяется настоящей статьёй на основании положений статей 39,40 ГрК РФ.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении специального согласования, направляет заявление в Комиссию.

3. Вопрос о предоставлении специального согласования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования, Положением о публичных слушаниях в МО «Заволжский сельсовет» с учетом положений статей 39, 40 ГрК РФ.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления специальных согласований заинтересованным лицам не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении специальных согласований.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний, Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такого согласования, с указанием причин принятого решения, и направляет их не позднее следующего дня после подготовки главе администрации муниципального образования.

6. На основании указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций глава администрации муниципального образования в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение постановление о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такого согласования. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной информации и размещается на официальном сайте муниципального образования «Заволжский сельсовет» в сети «Интернет».

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такого согласования в порядке, установленном действующим законодательством.

Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории

Положения настоящей главы установлены в соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 11. Общие положения

1. Положения настоящей статьи не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения и регионального значения Астраханской области.

Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного

значения;

- 2) установления, изменения или отмены красных линий;
- 3) образования земельных участков в соответствии с проектом межевания территории;
- 4) планируемого размещения объекта капитального строительства на территориях двух и

более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

2. Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

3. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории

4. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий, порядок выполнения которых, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

6. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

7. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 ГК РФ

Статья 12. Подготовка и утверждение документации по планировке территории органами местного самоуправления

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления поселения муниципального образования «Заволжский сельсовет», либо принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

3) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального

значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

2. В случаях, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Органы местного самоуправления поселения, принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в части 2 настоящей статьи, и утверждают документацию по планировке территории в границах поселения,

4. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечение подготовки документации по планировке территории и утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта местного значения поселения, финансирование строительства, реконструкции которого осуществляется полностью за счет средств местного бюджета поселения и размещение которого планируется на территориях двух и более поселений, имеющих общую границу, в границах муниципального района, осуществляются органом местного самоуправления поселения, за счет средств местного бюджета которого планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, по согласованию с иными поселениями, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта. Предоставление согласования или отказа в согласовании документации по планировке территории органу местного самоуправления поселения, за счет средств местного бюджета которого планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, осуществляется органами местного самоуправления поселений, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта, в течение двадцати рабочих дней со дня поступления им указанной документации."

5. В случае отказа в согласовании документации по планировке территории одним или несколькими органами местного самоуправления поселений, на территориях которых планируются строительство, реконструкция объекта местного значения поселения, утверждение документации по планировке территории осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района с учетом результатов рассмотрения разногласий согласительной комиссией, состав и порядок работы которой устанавливаются Правительством Российской Федерации.";

6. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории, заинтересованное лицо, указанное в части 2 настоящей статьи в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении главе поселения, главе городского округа, применительно к территориям которых принято такое решение.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления самостоятельно подведомственными указанным органам государственными, муниципальными (бюджетными или автономными) учреждениями, либо привлекаемыми ими на основании заключенного государственного или муниципального контракта. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

8. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем

коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

9. Представленная документация по планировке территории, утверждается главой местной администрации в течение четырнадцати дней со дня ее поступления.

10. Глава местной администрации обеспечивает опубликование документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает информацию о такой документации на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

11. Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, порядок принятия решения об утверждении документации по планировке территории для размещения объектов, подготовленной, в том числе лицами, указанными в части 2 настоящей статьи, устанавливаются Градостроительным Кодексом и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

12. Внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

Статья 13 Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов.

1. Решение о подготовке проекта межевания принимает глава администрации МО «Заволжский сельсовет». Подготовку проекта межевания осуществляет за свой счёт заинтересованное лицо.

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

3. Подготовка проекта межевания территории как самостоятельного документа (вне состава проектов планировки) осуществляется для:

- 1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
- 2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой

исключительно изменение границ территории общего пользования.

4. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами Астраханской области, техническими регламентами, сводами правил.

5. В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

6. В проекте межевания территории, подготовленном применительно к территории исторического поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

7. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

Статья 14. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения

1. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения, определены статьей 46 ГК РФ.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории поселения, (за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45 ГК РФ), принимается органом местного самоуправления поселения, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, принятие органом местного самоуправления поселения решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

3. Указанное в части 2 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 поселения (при наличии официального сайта поселения) или на официальном сайте городского округа (при наличии официального сайта городского округа) в сети "Интернет"

4. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления

поселения или орган местного самоуправления городского округа свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

Заинтересованные лица, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, ГК РФ, и направляют ее для утверждения в орган местного самоуправления поселения или в орган местного самоуправления городского округа.

5. По результатам проверки орган местного самоуправления поселения принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

6. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается органами местного самоуправления поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

7. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети "Интернет".

8. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

9. Орган местного самоуправления поселения направляет соответственно главе местной администрации поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

10. Глава местной администрации поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

11. 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 муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

Глава 5. Карта градостроительного зонирования

Статья 15. Состав и содержание карты градостроительного зонирования

1. Картой градостроительного зонирования в составе Правил является графическое отображение границ территориальных зон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия.

2. Карта градостроительного зонирования состоит из четырех частей:

- а) карта границ территориальных зон муниципального образования «Заволжский сельсовет»;
- б) карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования «Заволжский сельсовет»;
- в) карта территориальных зон в границах градостроительного использования муниципального образования «Заволжский сельсовет»;
- г) карта зон с особыми условиями в границах градостроительного использования муниципального образования «Заволжский сельсовет»;

3. Карта градостроительного зонирования приведена в приложениях 1, 2, 3, 4 к настоящим Правилам.

Масштаб карт территориальных зон в границах МО установлены в М 1: 25000.

Масштаб карт территориальных зон градостроительного использования установлены в М 1:5000.

Статья 16. Порядок установления территориальных зон

1. Территориальные зоны установлены с учетом:

- определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации видов территориальных зон;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом муниципального образования «Заволжский сельсовет»;
- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с Генеральным планом и документацией по планировке территории муниципального образования;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон установлены:

- по осям магистралей, улиц, проездов (линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений);
- по границам земельных участков;
- по естественным границам природных объектов;
- по иным границам.

3. Границы территориальных зон установлены в соответствии с требованием принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

4. 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.

5. Помимо предусмотренных ГК РФ видов территориальных зон, органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства. (п.15, Ст. 35 ГК РФ)

Статья 17. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.

1. Ведением карты градостроительного зонирования называется своевременное отображение внесённых в установленном порядке изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий.

2. Ведение карты градостроительного зонирования осуществляется администрацией МО «Заволжский сельсовет».

3. В случае внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о внесении соответствующих изменений и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений. Комиссия в течение тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории. Администрация в течение десяти дней с момента принятия решения обеспечивает внесение изменений в карту и публикацию таких изменений в порядке, аналогичном порядку публикации изменений в Правила.

Статья 18. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

1. Градостроительным зонированием в границах МО «Заволжский сельсовет» определены территориальные зоны, которые имеют код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка, соответствующий Классификатору:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
Сх-1.0	1. СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ
	Зона выращивания с/х культур
	Цели выделения:
Сх-1.3	<i>- обеспечение правовых условий ведения сельскохозяйственной деятельности, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых и бахчевых культур, до момента изменения вида использования в соответствии с генеральным планом.</i>
	Зона скотоводства
	Цели выделения:
Сх-1.8	<i>- обеспечение правовых условий для производства продукции скотоводства, до момента изменения вида использования в соответствии с генеральным планом.</i>
	Зона хранения и переработка с/х продукции
	Цели выделения:
Сх-1.15	<i>- обеспечение правовых условий для размещения зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки с/х продукции</i>
	Зона ЛПХ на полевых участках
	Цели выделения:
Сх-1.16	<i>- обеспечение правовых условий для производства с/х продукции, до момента изменения вида использования в соответствии с генеральным планом.</i>
	Зона обеспечения с/х производства
	Цели выделения:
Сх-1.18	<i>- обеспечение правовых условий для размещения зданий и сооружений, используемых для хранения с/х техники и иного технического оборудования, используемого для ведения с/х.</i>

Ж-2.0

2. ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА

Зона индивидуальной усадебной жилой застройки

Цели выделения:

Ж-2.1

– обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон комфортной малоэтажной индивидуальной жилой застройки, размещение гаражей и подсобных сооружений;
-выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;

Зона личных подсобных хозяйств.

Цели выделения:

Ж-2.2

– обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях приусадебных участков подсобного хозяйства с малоэтажной индивидуальной жилой застройкой, размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений;
- производство сельскохозяйственной продукции, содержание сельскохозяйственных животных.

О-3.0

3. ОБЩЕСТВЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОКС*

Зона объектов коммунального обслуживания

Цели выделения:

О-3.1

- обеспечение правовых условий размещения на существующих и вновь осваиваемых территориях объектов и организаций по обеспечению коммунальными услугами.

Зона учреждений здравоохранения

Цель выделения:

О-3.4.1

– обеспечение правовых условий для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи на основе существующих и создания новых специализированных учреждений здравоохранения

Зона учреждений образования и просвещения.

Цель выделения:

О-3.5.1

– обеспечение правовых условий для функционирования, развития объектов дошкольного, начального и среднего общего образования и просвещения на основе существующих и создания новых специализированных учреждений с соблюдением специальных требований.

Зона развития культурных функций.

Цель выделения:

О-3.6

- правовое обеспечение развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных преимущественно для объектов культурного назначения в сочетании с жилой застройкой.

Зона сооружений религиозного использования.

Цель выделения:

О-3.7

- правовое обеспечение развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных преимущественно для объектов отправления религиозных обрядов.

Зона учреждений общественного управления.

Цель выделения:

О-3.8

- правовое обеспечение развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных преимущественно для размещения учреждений органов государственной власти, органов местного самоуправления, и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку.

Оп-4.0

4. ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСТВО

Зона размещения объектов по продаже товаров

Цель выделения:

Оп-4.4

- правовое обеспечение развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных преимущественно для объектов, предназначенных для продажи товаров.

Зона объектов придорожного сервиса.

Цель выделения:

- Оп-4.9.1** - правовое обеспечение развития существующих и преобразуемых территорий, для размещения автозаправочных станций, автомобильных моек, объектов обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.

Р-5.0

5. ОТДЫХ, РЕКРЕАЦИЯ

Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

Цель выделения:

- Р-5.1** - обеспечение правовых условий для сохранения и развития территорий, предназначенных для занятий физической культурой и спортом (с размещением крупных спортивных объектов).

Зона туристического обслуживания

Цель выделения:

- Р-5.2.1** - правовое обеспечение развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных преимущественно для размещения пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды.

Зона организации мест отдыха населения.

Цель выделения:

- Р-5.5.1** - создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.

П-6.0

6. ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Зона объектов временного хранения.

Цель выделения:

- П-6.9** - правовое обеспечение развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных преимущественно для размещения сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов, включая нефтехранилища, нефтеналивные станции, газовые хранилища
- промышленные базы, продовольственные склады.

Т-7.0

7. ТРАНСПОРТ

Зона размещения объектов автомобильного транспорта

Цель выделения:

- Т-7.2** - правовое обеспечение развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных преимущественно для размещения объектов необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания,

Л-10.0

10. ЛЕСНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Зона резервных лесов

Цель выделения:

- правовое обеспечение деятельности, связанной с охраной лесов.

12. ОБЩЕЕ ПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ

Цель выделения:

- Сп-12.0** - правовое обеспечение развития существующих и преобразуемых территорий, предназначенных для размещения в границах населенных пунктов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и проездов, пешеходных тротуаров и пешеходных переходов, набережных и береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, малых архитектурных форм благоустройства.

Зона ритуальной деятельности

Цель выделения:

- Сп-12.1** - правовое обеспечение территорий, предназначенных преимущественно для размещения кладбищ, крематориев и мест захоронения;
- размещение соответствующих культовых сооружений.

Зона специального пользования

Цель выделения:

Сп-12.2

- правовое обеспечение территорий, предназначенных преимущественно для размещения скотомогильников, захоронения отходов потребления и промышленного производства, в том числе размещение объектов размещения отходов.

Зона запаса

Сп-12.3

Цель выделения:

- правовое обеспечение территорий, предназначенных преимущественно для отсутствия хозяйственной деятельности.

13. САДОВО-ОГОРОДНИЧЕСКАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ

Зона ведение огородничества.

Цель выделения:

ОСД-13.1

- правовое обеспечение территорий, предназначенных преимущественно для осуществления деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур;
- размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции.

ОКС – объект капитального строительства

Статья 19. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

В границах муниципального образования «Заволжский сельсовет» на момент разработки настоящих Правил, объекты культурного наследия не зарегистрированы. Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом «Об объектах культурного наследия народов Российской Федерации»

Статья 20. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 15 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 26-37 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 9 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 15 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 25 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами: Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-

эпидемиологическом благополучии населения»; Водный кодекс Российской Федерации; Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»; Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

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

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

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 7 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- размещение спортивных сооружений;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 7 настоящих Правил:

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;

- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;

- мотели для работающих на производстве;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания, управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зоне затопления и подтопления паводками различной обеспеченности:

Для территории населенных пунктов, расположенной в зоне подверженной паводку и в зоне с высоким стоянием грунтовых вод строительство капитальных зданий, строений, сооружений необходимо осуществлять только после проведения специальных защитных мероприятий предотвращающих негативное воздействия вод:

- выполнение защиты от затопления паводком на основании технико-экономического обоснования целесообразности защиты, путем искусственного повышения территории или строительства дамб обвалования;

- на территории с высоким стоянием грунтовых вод понижение уровня грунтовых вод в зоне капитальной застройке.

Указанные мероприятия должны обеспечивать, в соответствии со СНиП 2.06.15-85, понижение уровня грунтовых вод на территориях:

- капитальной застройки – не менее 2 м от проектной отметки поверхности;
- стадионов, парков, скверов и других зеленых насаждений – не менее 1 м».

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 7 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:

- проведение авиационно-химических работ,
 - применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
 - использование навозных стоков для удобрения почв;
 - размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче - смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
 - складирование навоза и мусора;
 - заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- проведение рубок главного пользования;
 - осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;
 - складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;
 - находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
 - длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота),
 - использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;
 - размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков;

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина – 10 м для всех объектов)

- распашка земель;
- применение удобрений;
- складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
- выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;

- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны. В городах и других поселениях при наличии ливневой канализации и набережной допускается границу прибрежных защитных полос совмещать с парапетом набережной.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 7 настоящих Правил:

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно – обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

Глава 6. Градостроительные регламенты

Статья 21. Общие положения

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны определяют:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

2. При определении градостроительных регламентов различают градостроительный и сельскохозяйственный регламенты использования территории. Состав регламентов использования территории приведен на рис.2

3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в регламентах, разделяются на основные, условно разрешенные и вспомогательные.

4. Установление *основных видов разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

5. В качестве дополнительных, по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования допускаются *вспомогательные виды* разрешенного использования, осуществляемые только совместно с ними. (п.1,Ст. 37., ГК РФ).

6. *Условно разрешенные виды* использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков могут быть применены только после ООО «Астраханский градостроительный центр», 2017г.

получения специального согласования в соответствии со статьёй 9 настоящих Правил посредством публичных слушаний, проводимых в соответствии с положениями статьи 9 настоящих Правил на основании положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. *Вспомогательные виды* разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть применены правообладателями таких участков самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований только при наличии на данном участке вида использования, отнесённого к соответствующим основным или условно разрешённым, либо одновременно со строительством такого вида разрешённого использования объекта капитального строительства.

8. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предельные параметры) устанавливают требования к физическим характеристикам земельных участков и объектов капитального строительства, а также требования к благоустройству (в т.ч. порядку установления уличной рекламы, ограждений, мощению участков и т.п.). Предельные параметры могут быть установлены применительно к одному или нескольким видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

9. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, указанные в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. Перечень предельных параметров, содержащихся в градостроительных регламентах, может дополняться по мере разработки проектов планировки отдельных территорий. В зависимости от того, какие предельные параметры выделены применительно к разным частям территориальной зоны, происходит выделение подзон.

11. В настоящих Правилах установлены следующие предельные параметры:

1) *Размеры земельного участка* – это площадь, длина и ширина земельного участка.

2) *Площадь земельного участка* – это площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. Площадь земельного участка включает в себя площадь застройки объекта капитального строительства, а также площадь, приходящуюся на приобъектное озеленение, проезды, проходы, места для стоянки автомобилей, застройку объектами инженерного обеспечения объектов капитального строительства, необходимость обустройства которых обусловлена требованиями технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования. Градостроительным регламентом может быть установлена зависимость площади земельного участка от функционального назначения видов использования объектов капитального строительства.

3) *Этажность* – количество надземных этажей здания. Для зданий переменной этажности принимается по максимальному показателю.

4) *Количество этажей* – общее количество этажей здания. Для зданий с переменным количеством этажей принимается по максимальному показателю.

5) *Высота здания* – разница средней планировочной отметки земли и верхней отметки самого верхнего парапета, ограждающего кровлю при наличии плоской кровли, либо до самого верхнего конька кровли при применении скатной кровли. Светопрозрачные ограждения, балюстрады, аттики, шпили, флюгеры, флагштоки, наружные металлические лестницы для перехода с одной части кровли на другую, оголовки воздухопроводов, вентиляционных труб, дымоходов, телевизионные антенны, другие устройства для приёма и передачи сигналов связи и телевидения при определении высоты зданий и сооружений в расчёт не берутся. При наличии на крыше сооружений машинных отделений лифтов, крышных котельных и будок выходов на

кровлю их высота учитывается только в случае, если такие сооружения отстоят от крайней стены здания не более чем на 3 метра в плане. При этом высота указанных сооружений от кровли до верха несущих конструкций не должна превышать 3 метра, в противном случае их высота учитывается при определении общей высоты здания, сооружения. При наличии на крыше соляриев, азаригов высота их конструкций не учитывается в общей высоте здания, сооружения при условии, что их собственная высота от кровли до верха конструкций не превышает 3 метра. При наличии на крыше здания, сооружения остеклённых галерей, этажей, веранд и т.п. сооружений их высота включается в общую высоту здания, сооружения. При наличии на крыше здания, сооружения световых фонарей, предназначенных для освещения тёмных помещений внутри здания, их высота не учитывается в общей высоте здания, сооружения, если она не превышает 2 метра от поверхности кровли до верхней отметки светового фонаря и если световой фонарь отстоит от крайней стены здания не менее чем на 3 метра в плане.

б) *Высота ограждения* - высота от планировочной (проектной) отметки земли (отмостки, дороги, проезда, тротуара) до верха конструкций ограждения (исключая любые светопрозрачные конструкции и светопрозрачные решётки). При наличии перепада отметок земли (отмостки, дороги, проезда, тротуара) не менее десяти сантиметров на один метр длины ограждения допускается отклонение от установленной высоты ограждений не более чем на тридцать процентов.

7) *Процент застройки* – соотношение площади застройки и площади земельного участка. Выражается в процентах.

8) *Процент озеленения* – соотношение естественных природных покрытий, не занятых застройкой и твёрдыми покрытиями, и общей площади участка.

12. Отклонения от предельных параметров возможны после получения специального согласования посредством публичных слушаний, проводимых в соответствии с нормативным актом органов местного самоуправления на основании положений статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

13. Перечень предельных параметров, содержащихся в градостроительных регламентах, может дополняться по мере разработки проектов планировки отдельных территорий. В зависимости от того, какие предельные параметры выделены применительно к разным частям территориальной зоны, происходит выделение подзон.



Рис.2 Состав регламентов использования территории

Статья 22. Порядок применения градостроительных регламентов.

1. Применение градостроительных регламентов осуществляется посредством выбора правообладателем земельного участка, объекта капитального строительства видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства для целей последующей эксплуатации земельного участка, возведения и эксплуатации объекта капитального строительства.

2. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах МО «Заволжский сельсовет», разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам, установленным в главе 6 настоящих Правил;
- 2) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;
- 3) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, объект

капитального строительства расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;

4) иным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

3. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется при условии:

1) наличия такого вида в перечне видов разрешённого использования, приведённом в градостроительном регламенте территориальной зоны, к которой относится земельный участок;

2) выполнения при таком изменении требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования;

3) предоставления специального согласования в порядке, установленном статьёй 18 настоящих Правил в случае, если новый вид разрешённого использования отнесён к условно разрешённым, или необходимо отклониться от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом.

4. Изменение одного основного вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства на другой основной вид разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства производится правообладателем самостоятельно с внесением сведений об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

5. Для изменения основного вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства на условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, необходимо получение специального согласования в порядке, установленном статьёй 18 настоящих Правил, после чего необходимо внести сведения об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

6. Для изменения одного условно разрешённого вида использования земельного участка, объекта капитального строительства на другой условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, необходимо получение специального согласования в порядке, установленном статьёй 18 настоящих Правил, после чего необходимо внести сведения об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

7. Изменение условно разрешённого вида использования земельного участка, объекта капитального строительства на основной вид разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства производится правообладателем самостоятельно с внесением сведений об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

8. В соответствии с частью 4 статьи 18 федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при внесении сведений об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости уточненные сведения об

объекте недвижимого имущества вносятся в Единый государственный реестр прав без заявления правообладателя и без повторной регистрации.

9. Реконструкция объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

10. В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

11. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 20 настоящих Правил.

Статья 23. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. В пределах любых территориальных зон *в качестве основных разрешённых* видов использования могут располагаться земельные участки:

- для размещения объектов инженерной инфраструктуры и гидротехнических сооружений (электростанции, подстанции, трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, теплостанции, локальные сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные станции, газораспределительные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения и т.п. объекты);
- для размещения объектов пожарной охраны (гидрантов, резервуаров, противопожарных водоемов);
- для размещения площадок для сбора мусора;
- для размещения элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытых лестниц, подпорных стенок, декоративных пешеходных мостиков и т.п. малых архитектурных форм);
- для размещения объектов гражданской обороны;
- для размещения общественных туалетов;
- для декоративного и защитного озеленения;
- для размещения памятников, монументов, мемориалов;

- для размещения нестационарных торговых объектов (при размещении их в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов, утверждаемой органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством);

- для размещения рекламных конструкций (при размещении их в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов, утверждаемой органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством);

- участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков;

- участки земель резерва;

- участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

2. В пределах любых территориальных зон *в качестве основных разрешённых* видов использования объектов капитального строительства могут располагаться:

- линейные объекты (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения) инженерной инфраструктуры, (электростанции, подстанции, трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, теплостанции, локальные сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные станции, газораспределительные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения, антенно-мачтовые сооружения и т.п. объекты);

- объекты гражданской обороны;

- общественные туалеты.

3. В пределах любых территориальных зон *в качестве вспомогательных* видов использования земельных участков могут располагаться:

- наземные открытые автостоянки при зданиях, в том числе и гостевые автостоянки (с учётом положений статьи 20 настоящих Правил);

- объекты пожарной охраны (кроме пожарных депо);

- площадки для сбора мусора;

- элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы).

4. В пределах любых территориальных зон *в качестве вспомогательных* видов использования объектов капитального строительства могут располагаться:

- объекты пожарной охраны (кроме пожарных депо);

- элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы).

5. Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

6. Размещение крылец и консольных элементов зданий (балконов, козырьков, карнизов) за пределами красных линий не допускается.

7. Размещение, определенных настоящей статьей отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяется, если

федеральным законом не установлено иное.

Статья 24. Особенности размещения многофункционального объекта капитального строительства.

1. Многофункциональный объект капитального строительства (далее – многофункциональный объект) – объект капитального строительства, включающий в себя два и (или) более видов разрешённого использования (кроме вспомогательных видов использования).

2. Если один из видов разрешённого использования, входящий в многофункциональный объект, отнесён градостроительным регламентом к условно разрешённым видам, то для его размещения в составе многофункционального объекта необходимо получение разрешения на условно разрешённый вид использования и проведение публичных слушаний в соответствии с процедурой, установленной Градостроительным кодексом Российской Федерации

Статья 25. Использование объектов капитального строительства, параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

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

2. Все изменения объектов, указанных в пункте 1 настоящей статьи, осуществляемые путём изменения видов и интенсивности их использования, их параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, которые имеют вид, виды использования, не разрешённые для данной территориальной зоны, либо те, которые поименованы как разрешённые для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

4. На объектах, которые имеют вид или виды использования, не разрешённые для данной зоны, не допускается увеличивать объёмы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

5. Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по предельным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешёнными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

6. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменён на иной несоответствующий вид использования.

Статья 26. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.

1. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, выращиванием сельскохозяйственных культур, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

2. В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- *зоны сельскохозяйственных угодий* - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

- *зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения* и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения. (ч.9, ст. 35 ГК РФ).

3. Зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения могут включаться в границы населенных пунктов. (ч.10, ст. 35 ГК РФ).

Сх-1.3 Зона овощеводства

Основные виды разрешенного использования:

- хозяйственная деятельность, связанная с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- размещение некапитальных, сооружений, используемых для временного хранения сельскохозяйственной продукции.

Условно разрешенные виды использования не установлены.

Градостроительный регламент не установлен.

Сх-1.8 Зона скотоводства.

Основные виды разрешенного использования:

- хозяйственная деятельность, связанная с производством продукции скотоводства (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов), в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Условно разрешенные виды использования не установлены.

Градостроительный регламент.

1. Минимальная площадь участка – 1,200 га, максимальная площадь участка – не регламентируется. Минимальная длина стороны по уличному фронту, минимальная глубина (ширина) - не регламентируется.

2. Минимальные отступы:

- расстояние между строениями и полосой отвода дороги - не менее 5 м, проездов – не менее 3 м;

- расстояние между фронтальной границей участка и основным строением не регламентируется.

2.1. Минимальные расстояния от границ землевладения до строений, а также между строениями не регламентируется

3. Высота зданий:

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 7 м; до конька скатной кровли – не более 9 м;

4. Коэффициенты: - застройки территории земельного участка; озеленения территории не регламентируется

Примечания:

1. До утверждения местных нормативов градостроительного проектирования к зданиям и помещениям для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции (для первичной переработки молока, скота и птицы) применяются требования в соответствии с СНиП 2.10.02-84, СНиП 2.10.03-84 «Животноводческие, птицеводческие и звероводческие здания и помещения»..

2. Градостроительные регламенты распространяются на земельные участки, которые имеют установленные на основе разработки проектной документации границы. На остальные земельные участки, отнесенные к данной зоне, градостроительные регламенты не распространяются, и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

3. При установлении границ земельного участка посредством разработки проектной документации он автоматически попадает под действие регламентов.

Сх-1.15 Зона хранения и переработки с/х продукции

Основные виды разрешенного использования:

- здания и сооружения, используемые для производства с/х продукции
- сооружения для хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции (склады, холодильники, бойни и т.п.);
- техническое оборудование, используемое для производства и хранения с/х продукции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- размещение зданий, сооружений и оборудования коммунального назначения (водонапорные башни, трансформаторные и т.п.)
- офисы, конторы;
- площадки отдыха для персонала предприятий, спортплощадки.

Условно разрешенные виды использования не установлены.

Градостроительный регламент.

1. Минимальная площадь участка- 1,0 га, максимальная площадь - не регламентируется минимальная длина стороны по уличному фронту, минимальная глубина (ширина) - не регламентируются.

2. Минимальные отступы:

- расстояние между строениями и полосой отвода дороги - не менее 5 м, проездов – не менее 3 м;
- расстояние между фронтальной границей участка и основным строением не регламентируется.

3. Высота зданий:

- для всех основных строений количество наземных этажей – до 4-х; высота от уровня земли до верха кровли – не более 20 м.
- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 4,0 м;

4. Коэффициенты: - застройки не менее 60% от площади земельного участка, озеленения территории не менее 10% от площади земельного участка.

5. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 10% от площади земельного участка.

Примечание.

1. До утверждения местных нормативов градостроительного проектирования к зданиям и помещениям для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции (для первичной переработки молока, скота и птицы) применяются требования в соответствии с СНиП 2.10.02-84

Сх-1.16 Зона ЛПХ на полевых участках.

Основные виды разрешенного использования:

- хозяйственная деятельность, связанная с производством с/х продукции без права возведения объектов капитального строительства.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- размещение временных зданий, сооружений, оборудования, необходимых для хранения сельскохозяйственной продукции.

Условно разрешенные виды использования не установлены.

Градостроительный регламент не установлен.

1. Минимальная площадь участка – 1,0 га, максимальная площадь участка – не регламентируется. Минимальная длина стороны по уличному фронту, минимальная глубина (ширина) - не регламентируется.

2. Минимальные отступы:

- расстояние между строениями и полосой отвода дороги - не менее 5 м, проездов – не менее 3 м;
- расстояние между фронтальной границей участка и основным строением не регламентируется.

2.1. Минимальные расстояния от границ землевладения до строений, а также между строениями не регламентируется

3. Высота зданий:

– для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 7 м; до конька скатной кровли – не более 9 м;

4. Коэффициенты: - застройки территории земельного участка; озеленения территории не регламентируется

Сх-1.18 Зона обеспечения с/х производства

Основные виды разрешенного использования:

- машинно-транспортные и ремонтные станции;
- ангары и гаражи для с/х техники;
- техническое оборудование, используемое для ведения с/х.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- размещение зданий, сооружений и оборудования коммунального назначения (водонапорные башни, трансформаторные и т.п.)

- офисы, конторы;

– площадки отдыха для персонала предприятий, спортплощадки.

Условно разрешенные виды использования не установлены.

Градостроительный регламент.

1. Минимальная площадь участка- 0,5 га, максимальная площадь - не регламентируется минимальная длина стороны по уличному фронту, минимальная глубина (ширина) - не регламентируются.

2. Минимальные отступы:

- расстояние между строениями и полосой отвода дороги - не менее 5 м, проездов – не менее 3 м;
- расстояние между фронтальной границей участка и основным строением не регламентируется.

3. Высота зданий:

- для всех основных строений количество наземных этажей – до 4-х; высота от уровня земли до верха кровли – не более 20 м.

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 4,0 м;

4. Коэффициенты: - застройки не менее 60% от площади земельного участка, озеленения территории не менее 10% от площади земельного участка.

Примечание.

1. Сельскохозяйственные предприятия, здания и сооружения производственных зон, являющиеся источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, отделять санитарно-защитными зонами от жилых и общественных зданий в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Статья 27. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

1. К жилой зоне относятся здания, предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);
- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);
- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);
- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

2. В жилых зонах *допускается размещение* отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. (ч.3, ст. 35 ГК РФ).

Ж-2.1 Зона малоэтажной жилой застройки

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- отдельно стоящие односемейные дома индивидуального строительства с участками;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- площадки для сбора мусора;
- сады, огороды, палисадники;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- теплицы, оранжереи;
- сады, огороды, палисадники;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- хозяйственные постройки;
- детские игровые площадки;
- спортплощадки, теннисные корты;
- объекты бытового обслуживания во встроенных или пристроенных помещениях (пошивочные ателье, мастерские по ремонту бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания).

Условно разрешенные виды использования:

- объекты коммунального, социального, бытового и амбулаторно-поликлинического обслуживания;
- объекты дошкольного, начального и среднего общего образования;
- объекты культурного развития, религиозного использования, делового управления;
- рынки, магазины, объекты общественного питания;
- объекты амбулаторно-ветеринарного обслуживания, гостиничного обслуживания;

- объекты обслуживания автотранспорта, автостоянки на отдельном земельном участке;
- участки личных подсобных хозяйств с жилым домом

Градостроительный регламент.

1. Минимальная площадь участка для жилых домов усадебного типа – 400 м², максимальная площадь участка – 1200 м²; допускается предоставление земельных участков площадью менее 400 кв. м под индивидуальное жилищное строительство с целью завершения формирования сложившейся малоэтажной застройки. Минимальная длина стороны по уличному фронту - 15 м, минимальная глубина (ширина) - 30 м.

2. Минимальные отступы:

- расстояние между домом и красной линии улицы не менее 5 м, красной линии проездов – не менее 3 м;

- расстояние между фронтальной границей участка и основным строением до 6 м.

2.1. Минимальные расстояния от границ землевладения до строений, а также между строениями:

- от границ соседнего участка до: основного строения – 3 м; хозяйственных и прочих строений – 1 м; открытой стоянки – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м.

- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).

3. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей – не выше трех, включая возможное использование мансардного этажа и высотой от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м;

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

исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.

4. Коэффициенты: - застройки территории – до 0,6 от площади земельного участка; озеленения территории не менее 0,3 от площади земельного участка.

5. Указанные выше регламенты действуют до момента утверждения местных нормативов градостроительного проектирования применительно к данной территориальной зоне

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

4. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

5. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

6. Проектирование домов для семей, ведущих индивидуальную трудовую деятельность, с местом приложения труда (дом врача, дом ремесленника, дом продавца товаров повседневного спроса, дом фермера и др.) допускается при соблюдении необходимых гигиенических, экологических, противопожарных и санитарных требований, при согласовании соответствующих служб государственного надзора. При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м².

7. При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах и первом этаже усадебных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов на проектирование предприятий по обслуживанию автомобилей.

8. Перечень условно разрешенных видов использования применяется, если размещаемые объекты соответствуют следующим условиям:

- объекты связаны с удовлетворением повседневных потребностей жителей;

- не причиняют вреда окружающей среде и санитарному благополучию;
- не причиняют существенного неудобства жителям;
- не требуют установления санитарных зон.

9. Площадь земельных участков условно разрешенных видов использования не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования.

10. Запрещается строительство гаражей – стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности.

Ж-2.2 Зона личных подсобных хозяйств

Личное подсобное хозяйство (ЛПХ) – форма непредпринимательской деятельности граждан по производству и переработке сельскохозяйственной продукции различной производственной направленности (животноводческой, растениеводческой, теплично-парниковой и др.), рассчитанное на обслуживание в основном силами одной семьи.

Для ведения личного подсобного хозяйства может использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный земельный участок) и земельный участок за пределами границ населенного пункта (полевой земельный участок).

Размещение усадьбы самостоятельного хозяйства, как на территории населенного пункта, так и вне него, определяется ее структурной организацией и производственной специализацией. Одним из главных факторов при этом являются санитарно-гигиенические требования по размещению производственных построек до жилой застройки.

Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных нормативов и указанных ниже регламентов.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- приусадебные земельные участки с жилым домом;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- площадки для сбора мусора;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- теплицы, оранжереи;
- хозяйственные и производственные постройки;
- детские игровые площадки;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- сады, огороды, палисадники;
- объекты бытового обслуживания во встроенных или пристроенных помещениях.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты коммунального, социального, бытового и амбулаторно-поликлинического обслуживания;
- объекты дошкольного, начального и среднего общего образования;
- объекты культурного развития, религиозного использования, делового управления;

- рынки, магазины, объекты общественного питания;
- объекты амбулаторно- ветеринарного обслуживания, гостиничного обслуживания;
- объекты обслуживания автотранспорта, автостоянки на отдельном земельном участке;
- участки с отдельно стоящими односемейными домами индивидуального строительства.

Градостроительный регламент.

1. Нормативные размеры земельных участков:

1.1. Для ведения развитого ЛПХ (товарного сельскохозяйственного производства с содержанием крупного, мелкого скота, птицы,) минимальная площадь приквартирного участка принимается:

- для застроенной территории -800 м²;
- для свободной территории - 1000 м².

1.2. Для ведения ограниченного ЛПХ (товарного сельскохозяйственного производства с содержанием мелкого скота, птицы) минимальная площадь приквартирного участка принимается:

- для застроенной территории -350 м²;
- для свободной территории - 400 м².

1.3. Максимальная площадь приквартирного участка для ведения развитого и ограниченного ЛПХ принимается не более 13000 м².

1.4. Минимальная длина стороны по уличному фронту - 15 м, минимальная глубина (ширина) - 30 м.

2. Минимальные отступы:

- расстояние между домом и красной линии улицы не менее 5 м, красной линии проездов – не менее 3 м;

- расстояние между фронтальной границей участка и основным строением до 3 м.

2.1. Минимальные расстояния от границ землевладения до строений, а также между строениями:

- от границ соседнего участка до: основного строения – 3 м; хозяйственных и прочих строений – 1 м; открытой стоянки – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м.
- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).

3. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей – не выше трех, включая возможное использование мансардного этажа и высотой от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м;

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

исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.

4. Коэффициенты: - застройки территории – до 0,6 от площади земельного участка; озеленения территории не менее 0,3 от площади земельного участка.

5. Ограничения - наличие санитарно-защитной зоны от существующей бойни на части территории земельных участков

6. Указанные выше регламенты действуют до момента утверждения местных нормативов градостроительного проектирования применительно к данной территориальной зоне.

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

4. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

5. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

6. Проектирование домов для семей, ведущих индивидуальную трудовую деятельность, с местом приложения труда (дом врача, дом ремесленника, дом продавца товаров повседневного спроса, дом фермера и др.) допускается при соблюдении необходимых гигиенических, экологических, противопожарных и санитарных требований, при согласовании соответствующих служб государственного надзора. При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать **150 м²**.

7. При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах и первом этаже усадебных домов допускается их проектирование без соблюдения нормативов на проектирование предприятий по обслуживанию автомобилей.

8. Перечень условно разрешенных видов использования применяется, если размещаемые объекты соответствуют следующим условиям:

- объекты связаны с удовлетворением повседневных потребностей жителей;
- не причиняют вреда окружающей среде и санитарному благополучию;
- не причиняют существенного неудобства жителям;
- не требуют установления санитарных зон.

9. Площадь земельных участков условно разрешенных видов использования не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования.

10. Запрещается строительство гаражей – стоянок для грузового транспорта и транспорта для перевозки людей, находящегося в личной собственности.

11. Содержание скота и птицы на приусадебном участке допускается только с площадью участка не менее 0,1 га.

Статья 28. Градостроительные регламенты. Общественное использование объектов капитального строительства.

1. Настоящей статьей предусматривается размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.

2. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи. (ч.6, ст. 35 ГК РФ) и иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан. (ч.5, ст. 35 ГК РФ).

О-3.1 Зона объектов коммунального обслуживания

Размещение объектов коммунального обслуживания предусматривает обеспечение населения и организаций коммунальными услугами в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения на территории МО.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- инженерные объекты для поставки воды, тепла, электричества, газа;
- отвод канализационных стоков, очистка и уборка;
- стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники;
- здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- скверы, бульвары, зеленые насаждения.
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;

Условно разрешенные виды использования:

- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- автозаправочные станции.

Градостроительный регламент.

1. Минимальная площадь участка не регламентируется, максимальная площадь не более 0,08га; минимальная длина стороны по уличному фронту - не регламентируется, минимальная глубина (ширина) - не регламентируется.

2. Минимальные отступы:

-размещение гаражей боксового типа для легковых автомобилей в зоне жилых домов производить в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, СП 54.13330 и СНиП 31-06. Гаражи для легковых автомобилей, встроенные или встроенно-пристроенные к жилым зданиям необходимо предусматривать в соответствии с требованиями СП 54.13330.2011 и СП 118.13330.2012.2.1.

3. Минимальные расстояния:

- в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).

4. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей – не нормируется
- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 4,0 м;

5. Коэффициенты: - застройки не регламентируется, озеленения территории не менее 0,1 от площади земельного участка.

Примечание.

1. До утверждения местных нормативов градостроительного проектирования применительно к данной территориальной зоне:

-предельные размеры земельных участков административных, коммунальных объектов, объектов обслуживания, жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта следует принимать в соответствии с действующими нормами и правилами.

- Нормативная плотность застройки предприятий коммунальной зоны принимается в соответствии с СП 18.13330.2011.

- Расстояния от подстанций и распределительных пунктов до зданий и сооружений в производственной зоне следует принимать в соответствии с требованиями СП 18.13330.2011.

2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами (п.3,ч.2, ст. 36 ГК РФ).

О-3.4.1 Зона амбулаторно-поликлинического обслуживания

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения;
- центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни;
- станции донорства крови, клинические лаборатории.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи для служебного автотранспорта;
- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- зеленые насаждения, парки, скверы;

Условно разрешенные виды использования:

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

- объекты, связанные с отправлением культа.

Градостроительный регламент.

1. Минимальная площадь участка, максимальная площадь, минимальная длина стороны по уличному фронту, минимальная глубина (ширина) - не регламентируются.

2. Минимальные отступы:

- определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

2.1. Минимальное расстояние между корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения – 25 м; красной линией застройки – 5 м.

3. Высота зданий:

- для всех основных строений количество наземных этажей – до 9; высота от уровня земли до верха кровли – не более 36 м.

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 4,0 м;

4. Коэффициенты: - застройки не более 0,45% от площади земельного участка, озеленения территории не менее 0,40% от площади земельного участка.

5. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 10% от площади земельного участка.

Примечание.

1. До утверждения местных нормативов градостроительного проектирования применительно к данной территориальной зоне предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются с учетом законодательства РФ (СанПиН 2.1.3.2630-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность»; МДС 35-5.2000 Выпуск 10. «Общественные здания и сооружения. Учреждения лечебно-профилактические: поликлиники, амбулатории, аптеки»).

О-3.5.1 Зона учреждений дошкольного, начального и среднего общего образования

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- детские ясли, детские сады;
- школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы;
- образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- парковки;
- общественные туалеты;
- объекты инженерного обеспечения.

Условно разрешенные виды использования:

- жилые дома для преподавателей;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м.
- предприятия общественного питания.
- отделения, участковые пункты милиции;
- общественные туалеты;
- открытые автостоянки.

Градостроительный регламент.

1. Минимальная площадь участка, максимальная площадь, минимальная длина стороны по уличному фронту, минимальная глубина (ширина) - не регламентируются.

2. Минимальные отступы:

- определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

2.1. Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения – 50 м; красной линией застройки – 25 м.

3. Высота зданий:

- для всех основных строений количество наземных этажей – до 4; высота от уровня земли до верха кровли – не более 20 м.

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 4,0 м;

4. Коэффициенты: - застройки не более 0,45% от площади земельного участка, озеленения территории не менее 0,40% от площади земельного участка.

5. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 10% от площади земельного участка.

Примечание.

1. До утверждения местных нормативов градостроительного проектирования применительно к данной территориальной зоне предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются с учетом законодательства РФ (СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания» (с изменениями № 1, 2, 3, 4).

2. При размещении учреждений культуры и искусства следует руководствоваться распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.10.99 № 1683-р,

О-3.6 Зона развития культурных функций

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- музеи, выставочные залы, художественные галереи;
- дома культуры, библиотеки, центры общения и досуговых занятий;
- видеосалоны, кинотеатры и кинозалы;
- здания и сооружения для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов
- библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
- дворец бракосочетаний;
- компьютерные центры, интернет-кафе;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- аптеки;
- отделения связи;
- отделения, участковые пункты милиции;
- предприятия общественного питания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- танцзалы, дискотеки;
- торговые, торгово-развлекательные, развлекательные центры, магазины;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- зеленые насаждения, парки, скверы.
- площадки для празднеств и гуляний;
- общественные туалеты;
- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- парковки перед объектами обслуживаемых видов использования;
- объекты инженерного обеспечения.

Условно разрешенные виды использования:

- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,
- банки, отделения банков;
- гостиницы, центры обслуживания туристов;
- здания высших учебных заведений и заведений среднего профессионального образования;
- здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы;
- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
- объекты, связанные с отправлением культа;

Градостроительный регламент.

1. Минимальная площадь участка, максимальная площадь, минимальная длина стороны по уличному фронту, минимальная глубина (ширина) - не регламентируются.

2. Минимальные отступы:

- определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

2.1. Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения – 50 м; красной линией застройки – 25 м.

3. Высота зданий:

- для всех основных строений количество наземных этажей – до 4; высота от уровня земли до верха кровли – не более 20 м.

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 4,0 м;

4. Коэффициенты: - застройки не более 0,45% от площади земельного участка, озеленения территории не менее 0,40% от площади земельного участка.

5. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 10% от площади земельного участка.

Примечание.

1. До утверждения местных нормативов градостроительного проектирования применительно к данной территориальной зоне предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются с учетом законодательства РФ (СНиП 2.08.02-89* «Общественные здания» (с изменениями № 1, 2, 3, 4).

2. При размещении учреждений культуры и искусства следует руководствоваться распоряжением Правительства Российской Федерации от 19.10.99 № 1683-р,

О-3.7 Зона сооружений религиозного использования

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- объекты, связанные с отправлением культа (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);
- церковно-приходские школы, медресе;
- семинарии, духовные училища;
- монастыри, скиты;
- зеленые насаждения, парки, скверы;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- зеленые насаждения, парки, скверы;
- аптеки;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- хозяйственные корпуса;
- общественные туалеты;
- объекты инженерного обеспечения;

- парковки перед объектами обслуживания населения.

Условно разрешенные виды использования:

- жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала;
- гостиницы, дома приезжих;

Градостроительный регламент.

1. Минимальная площадь участка, максимальная площадь, минимальная длина стороны по уличному фронту, минимальная глубина (ширина) - не регламентируются.
2. Минимальные отступы:
 - расстояние между ОКС и красной линией улицы не менее 5 м, красной линии проездов – не менее 3 м;
 - расстояние между фронтальной границей участка и основным строением не нормируется.
- 2.1. Минимальные расстояния:
 - от границ землевладения до строений, а также между строениями не нормируются
 - от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).
3. Высота зданий: - не регламентируется
4. Коэффициенты: - застройки не более 0,8 от площади земельного участка, озеленения территории не менее 0,1 от площади земельного участка.
5. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 10% от площади земельного участка.

Примечание.

1. Применительно к данной территориальной зоне предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются с учетом действующего законодательства РФ, правовыми актами Астраханской области (СНиП 2.08.02-89* Общественные здания (с изменениями № 1, 2, 3, 4; СП 31-103-99 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов»).

О-3.8 Зона учреждений общественного управления

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- административные здания органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;
- офисы органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан аптеки;
- дворец бракосочетаний;
- консульские представительства;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отделения банков;
- библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
- некоммерческие коммунальные предприятия.
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- отделения, участковые пункты милиции;
- предприятия общественного питания;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- зеленые насаждения, парки, скверы.
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- объекты инженерного обеспечения;
- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- парковки перед объектами обслуживающих видов использования;

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома;
- многоквартирные жилые дома с первым, вторым нежилым этажами (с размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования);
- здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские службы;
- автостоянки на отдельных земельных участках, подземные, надземные многоуровневые;

Градостроительный регламент.

1. Минимальная площадь участка – 1200 м², максимальная площадь не регламентируется; минимальная длина стороны по уличному фронту - 30 м, минимальная глубина (ширина) - 25 м.

2. Минимальные отступы:

- расстояние между ОКС и красной линией улицы не нормируется, красной линии проездов – не менее 3 м;

- расстояние между фронтальной границей участка и основным строением не нормируется.

2.1. Минимальные расстояния:

- от границ землевладения до строений, а также между строениями не нормируются
- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).

3. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей – до четырех, и высотой от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 20,0 м; до конька скатной кровли – не более 25 м;

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 4,0 м;

исключение: шпили, башни, флагштоки.

4. Коэффициенты: - застройки не более 0,6 от площади земельного участка, озеленения территории не менее 0,1 от площади земельного участка.

5. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 10% от площади земельного участка.

Примечания:

1. Планировочные параметры объектов следует принимать с учетом ВСН-62-91* «Проектирование среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и малообеспеченных групп населения».

Статья 29. Градостроительные регламенты. Предпринимательство.

1. Настоящей статьей предусматривается размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

2. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи. (ч.6, ст. 35 ГК РФ) и иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности граждан. (ч.5, ст. 35 ГК РФ).

Оп-4.4 Зона размещения объектов по продаже товаров

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- объекты, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- камеры хранения, другие помещения для складирования товаров;

- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- лаборатории по проверке качества продукции;
- холодильные камеры.
- аптеки;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам;
- предприятия общественного питания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- отделения банков, пункты приема валюты;
- отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка;
- парковки перед объектами торговых, обслуживающих и коммерческих видов использования;

Условно разрешенные виды использования:

- жилые дома разных типов (многоквартирные, блокированные с малыми участками);
- объекты, связанные с отправлением культа;

Градостроительный регламент.

1. Минимальная площадь участка- 0,1 га, максимальная площадь - не регламентируется; минимальная длина стороны по уличному фронту - 50 м, минимальная глубина (ширина) - не регламентируется.

2. Минимальные отступы:

- определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

2.1. Минимальные расстояния:

- от границ землевладения до строений, а также между строениями не нормируются
- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).

3. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей – не более 4-х этажей
 - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 4,0 м;
- исключение: шпили, башни, флагштоки.

4. Коэффициенты: - застройки не более 0,7 от площади земельного участка, озеленения территории не менее 0,1 от площади земельного участка.

5. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 15% от площади земельного участка.

Примечание

1. Размещаемые объекты должны:

- не причинять вреда окружающей среде и санитарному благополучию;
- не причиняет существенного неудобства жителям;
- не требовать установления санитарных зон.

2. Здания рекомендуется размещать с отступом от красных линий. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления.

3. Планировочные параметры объектов следует принимать с учетом ВСН-62-91* «Проектирование среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и малообеспеченных групп населения».

О-4.9.1 Объекты придорожного сервиса

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- автозаправочные станции (бензиновые, газовые);
- магазины сопутствующей торговли, здания для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;
- гостиницы в качестве услуг придорожного сервиса;
- автомобильные мойки и прачечные автомобильных принадлежностей;
- мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей;
- прочие объекты придорожного сервиса

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общественные туалеты;
- хозяйственные корпуса.

Условно разрешенные виды использования не установлены.

Градостроительный регламент.

1. Минимальная площадь участка - 0,01 га, максимальная площадь - не регламентируется; минимальная длина стороны по уличному фронту - 25 м, минимальная глубина (ширина) - не регламентируется.

2. Минимальные отступы:

- определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

3. Минимальные расстояния:

- в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).

4. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей – не нормируется
- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 4,0 м;

5. Коэффициенты: - застройки не более 0,75 от площади земельного участка, озеленения территории не менее 0,1 от площади земельного участка.

Примечание

1. Размещение зданий и сооружений дорожной и автотранспортной служб на автомобильных дорогах осуществлять в соответствии с ВСН 16-73, Минавтодор.

2. Рекомендуемые минимальные размеры земельных участков автозаправочных станций, станции технического обслуживания и мойки автомобилей принимать в соответствии с СП 42.13330.2011.

Статья 30. Градостроительные регламенты. Отдых, рекреация.

1. Настоящей статьей предусматривается обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности.

2. В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом. (ч.11, ст. 35 ГК РФ).

3. Представленные ниже градостроительные регламенты распространяются на земельные участки, которые имеют установленные на основе разработки проектной документации границы. На остальные земельные участки, отнесенные к данной зоне, градостроительные регламенты не распространяются, и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

При установлении границ земельного участка посредством разработки проектной документации он автоматически попадает под действие регламентов.

Р-5.1 Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- спортивные клубы, спортивные залы, бассейны;
- площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины);
- сооружения для проведения водных видов спорт (причалы, пирсы, яхтклубы, лодочные станции).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сооружения для хранения соответствующего инвентаря;
- прокат спортивного инвентаря;
- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- предприятия общественного питания;
- киоски, временные павильоны розничной торговли;
- парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- объекты пожарной охраны.
- общественные туалеты;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- объекты инженерного обеспечения.

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы, дома приема гостей;
- магазины;
- отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки и гаражи на отдельных земельных участках;
- защитные инженерные сооружения.

Градостроительный регламент.

1. Минимальная площадь участка- 0,5 га, максимальная площадь - не регламентируется; минимальная длина стороны по уличному фронту, минимальная глубина (ширина) - не регламентируются.

2. Минимальные отступы:

- определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

2.1. Минимальные расстояния:

- от границ землевладения до строений, а также между строениями не нормируются

3. Высота зданий:

- для всех строений количество надземных этажей – не регламентируется;

4. Коэффициенты: - застройки не более 0,6 от площади земельного участка, озеленения территории не менее 0,2 от площади земельного участка.

5. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 25% от площади земельного участка.

Примечание.

1. 2. Рекомендуется руководствоваться МДС 35-6.2000 «Спортивные сооружения»; для размещения открытых плоскостных физкультурно-спортивных и физкультурно - досуговых площадок - СП - 31-115 – 2006.

2. Здания рекомендуется размещать с отступом от красных линий. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании и согласовании с уполномоченными органами местного самоуправления.

3. Планировочные параметры объектов следует принимать с учетом ВСН-62-91* «Проектирование среды жизнедеятельности с учетом потребностей инвалидов и малообеспеченных групп населения».

Р-5.2.1 Туристическое обслуживание

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- пансионаты, туристические гостиницы, кемпинги, дома отдыха, не оказывающие услуги по лечению;
- детские лагеря;
- иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха, места для пикников;
- предприятия общественного питания;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;
- спортплощадки;
- общественные туалеты;
- озеленение;
- крытые и открытые автостоянки;
- объекты пожарной охраны;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- хозяйственные корпуса;
- вспомогательные сооружения набережных (причалы, лодочные станции, иные сооружения);
- объекты инженерного обеспечения.

Условно разрешенные виды использования:

- пляжи;
- автозаправочные станции.

Градостроительный регламент.

1. Минимальная площадь участка- 0,5 га, максимальная площадь - не регламентируется; минимальная длина стороны по уличному фронту, минимальная глубина (ширина) - не регламентируются.

2. Минимальные отступы:

- определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

2.1. Минимальные расстояния:

- от границ землевладения до строений, а также между строениями не нормируются

3. Высота зданий:

- для всех строений количество надземных этажей – не регламентируется;

4. Коэффициенты: - застройки не более 0,6 от площади земельного участка, озеленения территории не менее 0,2 от площади земельного участка.

5. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 25% от площади земельного участка.

Примечание

1. Рекомендуется руководствоваться: от 19.12.91. Закон РСФСР «Об охране окружающей среды», СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления»,

Р-5.5.1. Зона организации мест отдыха населения.

Основные виды разрешенного использования

- создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений;

Условно разрешенные виды использования не установлены.

Градостроительный регламент.

1. Минимальная площадь участка, максимальная площадь - не регламентируются; минимальная длина стороны по уличному фронту, минимальная глубина (ширина) - не регламентируются.

2. Минимальные отступы: не регламентируются

2.1. Минимальные расстояния:

- от границ землевладения до строений, а также между строениями не регламентируются

3. Высота зданий:

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 4,0 м;

4. Коэффициенты: - застройки не более 0,1 от площади земельного участка, озеленения территории не менее 75 от площади земельного участка.

5. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 5% от площади земельного участка.

Примечание.

1. Рекомендуется принимать минимальные размеры площади в соответствии с действующими нормами, га: центральный парк поселения - 3-5; жилых зон - 1-3; скверов - 0,5 - 0,1.

Статья 31. Градостроительные регламенты. Производственная деятельность.

1. Настоящей статьей предусматривается размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.

2. В состав производственных зон, могут включаться коммунальные и складские объекты, объекты жилищно-коммунального хозяйства, объекты транспорта, объекты оптовой торговли (ч.7, ст.35 ГК РФ).

П-6.9 Зона размещения объектов временного хранения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- сооружения, имеющие назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов и грузов, не являющихся частями производственных комплексов;

- промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием.

- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;

- магазины;

- общежития;
- почтовые отделения;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения,
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

Градостроительный регламент.

1. Минимальная площадь участка- 0,2, максимальная площадь не регламентируются; минимальная длина стороны по уличному фронту - 40 м, минимальная глубина (ширина) - 50 м..

2. Минимальные отступы:

- расстояние между объектом и красной линией улицы не нормируется, красной линии проездов – не менее 3 м;

- расстояние между фронтальной границей участка и основным строением не регламентируется.

2.1. Минимальные расстояния:

- от границ землевладения до строений, а также между строениями не нормируются

- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - не регламентируется

3. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей – до 4-х, и высотой от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 20,0 м; до конька скатной кровли – не более 25 м;

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 4,0 м;

4. Коэффициенты: - застройки не более 0,75 от площади земельного участка, озеленения территории не менее 0,1 от площади земельного участка.

Примечание

1.Рекомендуется руководствоваться СНиП 31-04-2001 «Складские здания»,

Статья 32. Градостроительные регламенты. Транспорт.

1. Настоящей статьей предусматривается размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.

2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами (п.3,ч.2, ст. 36 ГК РФ).

Т-7.2 Зона размещения объектов автомобильного транспорта

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств;

- размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;

- оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту.

- транспортные развязки, технические объекты обслуживания развязок.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки;

- объекты дорожной службы;

- объекты дорожного сервиса;

- переходы надземные и подземные;

- рекламные конструкции.

Условно разрешенные виды использования:

- линейные объекты инженерной инфраструктуры.

Градостроительный регламент.

1. Минимальная площадь участка, максимальная площадь - не регламентируются; минимальная длина стороны по уличному фронту, минимальная глубина (ширина) не регламентируются.

2. Минимальные отступы:

- расстояние между объектом и красной линией улицы не нормируется, красной линии проездов – не менее 3 м;

- расстояние между фронтальной границей участка и основным строением не регламентируется.

2.1. Минимальные расстояния:

- от границ землевладения до строений, а также между строениями не нормируются

- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - не регламентируется

3. Высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей – до 4-х, и высотой от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 20,0 м; до конька скатной кровли – не более 25 м;

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 4,0 м;

4. Коэффициенты: - застройки не более 0,6 от площади земельного участка, озеленения территории не менее 0,1 от площади земельного участка.

Примечание.

1. Рекомендуется руководствоваться СНиП 2.05.02-85 «Автомобильные дороги», СН 467-74 «Нормы отвода земель для автомобильных дорог», СНиП 2.05.11-83 «Внутрихозяйственные автомобильные дороги в колхозах, совхозах и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях».

2. В зоне магистральной автодороги запрещается строительство капитальных сооружений со сроком службы 10 и более лет, за исключением объектов дорожной службы, объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения и объектов дорожного сервиса.

Статья 33. Градостроительные регламенты. Обеспечение обороны и безопасности.

1. Настоящей статьей предусматривается размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий.

2. Действие градостроительных регламентов устанавливаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

Настоящими правилами данная зона не установлена.

Статья 34. Градостроительные регламенты. Охрана и изучение природы.

1. Настоящей статьей предусматривается сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады).

2. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов (п.6,ч.4, ст. 36 ГК РФ).

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, режимы содержания которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия. (п.1,ч.4, ст. 36 ГК РФ).

ОП-9.2.1 Санаторная деятельность

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуг по лечению и оздоровлению населения;
- обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи);
- размещение лечебно-оздоровительных лагерей.

Условно разрешенные виды использования не установлены.

Градостроительный регламент не установлен.

Примечание.

Рекомендуется руководствоваться СанПиН 2.1.3.2630-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к организациям, осуществляющим медицинскую деятельность»; МДС 35-5.2000 Выпуск 10. «Общественные здания и сооружения. Учреждения лечебно-профилактические: поликлиники, амбулатории, аптеки».

Статья 35. Градостроительные регламенты. Лесная деятельность.

1. Настоящей статьей предусматривается деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов.

2. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда. (ч.6, ст. 36 ГК РФ).

Л-10.4 Зона резервных лесов

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- деятельность, связанная с охраной лесов
- создание и уход за лесополосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах;
- соблюдение режима использования природных ресурсов.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты пожарной охраны;
- площадки для мусоросборников;

Условно разрешенные виды использования:

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спасательные станции;
- размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой.

Градостроительный регламент не установлен.

Статья 36. Градостроительные регламенты. Водные объекты.

1. Настоящей статьей предусматривается использование земельных участков, примыкающих к поверхностным водным объектам (ледники, снежники, ручьи, реки, озера,

болота, территориальные моря и другие).

2. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель покрытых поверхностными водами. (ч.6, ст. 36 ГК РФ).

Настоящими правилами данная зона не установлена.

Статья 37. Градостроительные регламенты. Общее пользование территорией.

1. Настоящей статьей предусматривается размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы

2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования. (п.4,ч.2, ст. 36 ГК РФ).

Сп -12.0 Зона общего пользования территорией

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- улично-дорожная сеть, автомобильная дорога и пешеходные тротуары в границах населенного пункта;

- пешеходные переходы, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования;

- скверы, бульвары, площади, проезды, малые архитектурные формы благоустройства.

Условно разрешенные виды использования:

– общественные туалеты;

– киоски, временные павильоны розничной торговли;

– парковки.

Градостроительный регламент не установлен.

Примечание.

1. Применительно к данной территориальной зоне предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены. Использование земельных участков определяется органами местного самоуправления муниципального образования.

Сп-12.1 Зона ритуальной деятельности

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;

- размещение соответствующих культовых сооружений;

Вспомогательные виды использования:

– аллеи, скверы;

– резервуары для хранения воды;

– объекты пожарной охраны.

– мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

– отделения, участковые пункты милиции;

– оранжереи;

– хозяйственные корпуса;

– общественные туалеты;

– парковки.

Условно разрешенные виды использования:

– киоски, временные павильоны розничной торговли;

– магазины общей площадью до 150 кв.м.

Градостроительный регламент не установлен.

Примечание.

1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования

2. До утверждения местных нормативов градостроительного проектирования применительно к данной территориальной зоне рекомендуется руководствоваться требованиями в соответствии с Федеральным законом от 12.01.1996 № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле», СанПиН 2.1.1279-03.

3. Общую площадь мест захоронения рекомендуется принимать из расчета 65-70% от общей площади кладбища.

Сп-12.2 Зона специального пользования.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов (производства, потребления, медицинских отходов, биологических, радиоактивных отходов), веществ, разрушающих озоновый слой;

- размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- защитные инженерные сооружения;
- объекты пожарной охраны;
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования не установлены.

Градостроительный регламент не установлен.

Примечание.

1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются на основе требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования

2. До утверждения местных нормативов градостроительного проектирования применительно к данной территориальной зоне предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с действующими законами РФ или иными нормативными и правовыми актами Астраханской области.

3. Размещение и оборудование мест для накопления и хранения твёрдых бытовых отходов рекомендуется выполнять в соответствии с СанПиН 42-128-4690-88, СанПиН 2.4.2.1178-02.

4. Размеры земельных участков и санитарно-защитных зон предприятий и сооружений по обезвреживанию и переработке твердых бытовых отходов следует принимать в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

4.1. Размер участка полигона для токсических отходов производства устанавливать исходя из объема накопления отходов в течение 20 - 25 лет.

4.2. Площадь участка складирования ТБО - до 95% площади полигона, административно-хозяйственная зона - до 15% общей площади.

Сп-12.3 Зона запаса.

Зона выделена для обеспечения и соблюдения видов разрешенного использования до момента изменения их использования в соответствии с генеральным планом.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

Отсутствие хозяйственной деятельности до момента изменения вида использования в соответствии с генеральным планом.

Условно разрешенные виды использования:

- осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием огородных и иных однолетних культур без размещения сооружений;
- организация временных стоянок автотранспорта.

Градостроительный регламент не установлен.

Примечание.

1. Применительно к данной территориальной зоне предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не установлены. Использование земельных участков определяется органами местного самоуправления муниципального образования в соответствии с федеральными законами.

Статья 37.1. Градостроительные регламенты. Садово-огородническая деятельность.

Настоящей статьей предусматривается использование земельных участков для осуществления деятельности, связанной с огородничеством, садоводством и дачным хозяйством.

ОДС -13.1 Ведение огородничества.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- выращивание ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;
- размещение некапитального жилого строения;
- хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции.

Условно разрешенные виды использования не установлены.

Градостроительный регламент.

1. Минимальная площадь участка – 400 м², максимальная площадь участка – 1200 м²; .
Минимальная длина стороны по уличному фронту - 15 м, минимальная глубина (ширина) - 30 м.

2. Минимальные отступы:

- расстояние между строением и красной линии улицы не менее 5 м, красной линии проездов – не менее 3 м;
- расстояние между фронтальной границей участка и основным строением до 6 м.

2.1. Минимальные расстояния от границ землевладения до строений, а также между строениями:

- от границ соседнего участка до: основного строения – 3 м; хозяйственных и прочих строений – 1 м.

3. Высота построек:

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

4. Коэффициенты: - застройки территории – до 0,3 от площади земельного участка; озеленения территории не менее 0,6 от площади земельного участка.

5. Указанные выше регламенты действуют до момента утверждения местных нормативов градостроительного проектирования применительно к данной территориальной зоне

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охраняемыми сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
3. Вспомогательные строения размещать со стороны улиц не допускается.

4. Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Глава 7. Положение о регулировании отдельных вопросов землепользования

Статья 38. Порядок устройства ограждений земельных участков

1. Настоящая статья регулирует вопросы устройства ограждений земельных участков, как выделенных в процессе градостроительной подготовки территорий, так и ранее сформированных.

2. Ограждения, проходящие по общей меже двух земельных участков, устраиваются на основании взаимной договорённости между правообладателями таких участков, которая может быть оформлена договором в соответствии с требованиями гражданского законодательства. При этом независимо от форм договорённости необходимо соблюдать условия, изложенные в части 10 настоящей статьи.

3. Ограждения земельных участков, отделяющие их от территорий общего пользования, устраиваются на основании эскиза ограждения, который должен соответствовать требованиям части 4 настоящей статьи и подлежит обязательному согласованию с Администрацией в соответствии с требованиями частей 5-8 настоящей статьи.

4. Эскиз ограждения, отделяющего земельный участок от территории общего пользования, должен включать в себя следующие материалы:

1) схему установки ограждения на участке (ситуационный план), на который наносятся границы земельного участка, место расположения строений на участке, граница территорий общего пользования;

2) графическое изображение фасада ограждения, выполненное в масштабе 1:200 (в одном сантиметре два метра), фрагменты в масштабе 1:50 (в одном сантиметре пятьдесят сантиметров);

3) графическое изображение цветового решения ограждения;

4) отдельные конструктивные узлы, элементы.

5. Для согласования эскиза ограждения лицо, являющееся правообладателем земельного участка, подаёт в Администрацию заявление с просьбой рассмотреть данный эскиз.

6. Администрация имеет право в течение трёх дней отклонить представленные для согласования материалы, в случае, если они недостаточно полно отражают конструктивные и архитектурные решения ограждения.

7. Заявление подлежит обязательной регистрации в день приёма, о чём заявителю выдаётся расписка. Администрация в течение не более тридцати дней рассматривает эскиз ограждения, после чего выдаёт своё заключение о соответствии, либо несоответствии его эскиза требованиям части 10 настоящей статьи.

8. Согласование эскиза ограждения Администрацией осуществляется без взимания платы.

9. Устройство ограждений земельных участков многоквартирных домов не допускается.

10. Любые ограждения земельных участков должны соответствовать следующим условиям:

1) ограждение должно быть конструктивно надёжным;

2) ограждения, отделяющие земельный участок от территорий общего пользования, должны быть эстетически привлекательными.

11. В случаях, установленных действующим законодательством, применяется иная высота ограждений, чем та, которая установлена в градостроительных регламентах.

Статья 39. Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения

После введения в действие настоящих Правил генеральный план действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 40. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты МО «Заволжский сельсовет» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам, за исключением случаев, указанных в части 2 и 3 настоящей статьи.

2. Виды разрешённого использования земельных участков, установленные нормативными актами органов местного самоуправления, и действующие на момент вступления в силу настоящих Правил, являются действительными наравне с установленными в главе 5 настоящих Правил для получения градостроительных планов земельных участков, подготовки проектной документации (в случаях, определённых действующим законодательством), получения разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию.

3. Требования к параметрам использования объектов капитального строительства и земельных участков, установленные в градостроительных планах и архитектурно-планировочных заданиях, утверждённых до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

4. Требования к функциональному назначению территорий, параметрам объектов капитального строительства, земельных участков, установленные в проектах планировки и (или) межевания территорий, разработанных в соответствии с заданиями на проектирование, выданными до утверждения настоящих Правил, являются действительными в том случае, если по указанным проектам в срок до 31 марта 2015г. получены положительные заключения Администрации в соответствии с ч. 4 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

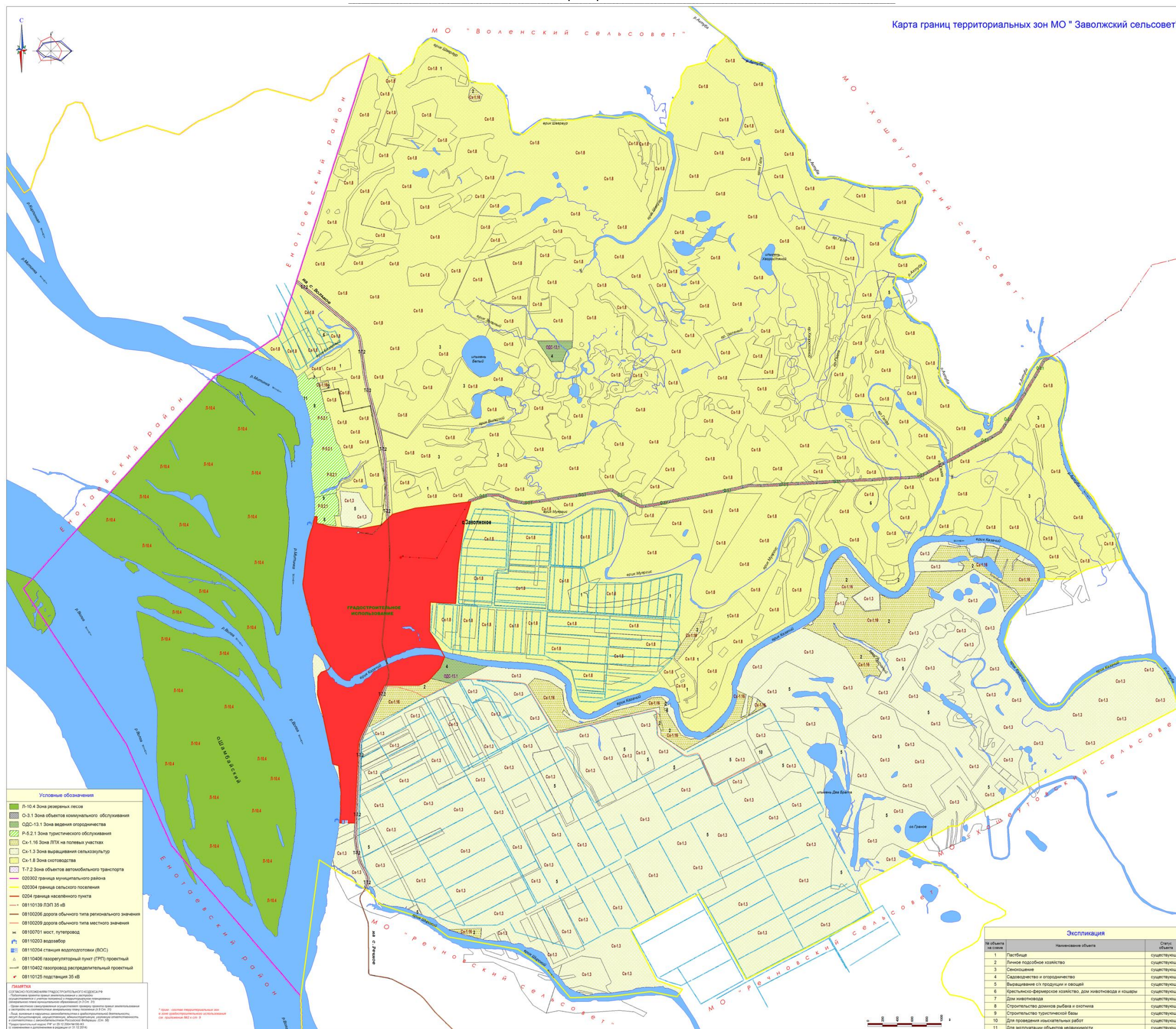
5. Объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- 1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон, указанных в статье 18 настоящих Правил;
- 2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, указанными в статье 20 настоящих Правил;
- 3) имеют параметры, не соответствующие предельным параметрам, установленным применительно к соответствующим зонам.

6. Правовым актом администрации МО «Заволжский сельсовет» может быть придан статус несоответствия градостроительным регламентам производственных и иных объектов, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов и (или) функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 41. Ответственность за нарушение настоящих Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Астраханской области.



Правила землепользования и застройки МО «Заволжский сельсовет»
Вторая редакция. 2017г.

