****

1. **ИНФОРМАЦИОННОЕ СООБЩЕНИЕ**
2. **«ФГБУ «Национальный парк «Валдайский»** проводит общественные слушания по вопросу обсуждения материалов, обосновывающих лимиты изъятия охотничьих животных в целях любительской охоты в сезон охоты 2018-2019 гг. на территории национального парка «Валдайский».
3. Ознакомиться с материалами и оставить свои вопросы и предложения можно по адресу: **Новгородская обл., г. Валдай, ул. Победы, д. 5, каб. 226.**
4. Ответственный исполнитель за проведение общественных слушаний – начальник отдела наземной фауны Яковлев Ю.П. тел./факс 8(816-66) 2-18-09.
5. Общественные слушания состоятся **27 апреля 2018 года в 14-00** по адресу: **Новгородская обл., г. Валдай, ул. Победы, д. 5, малый зал.**
6. Приглашаются все желающие принять активное участие в общественных слушаниях».

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ВАЛДАЙСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

1. Правила землепользования и застройки Валдайского городского поселения (далее – Правила землепользования и застройки) являются нормативным правовым актом органа местного самоуправления, разработанным в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Новгородской области и Уставом Валдайского городского поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития города, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

# ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

# ГЛАВА I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

# Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки

1. В настоящих Правилах приведенные понятия применяются в следующем значении:
2. **Вспомогательные виды разрешенного использования** – виды использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.
3. **Водоохранная зона** — территории, примыкающие к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, на которые устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.
4. **Градостроительная деятельность –** деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;
5. **Градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
6. **Градостроительный регламент** — устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. Градостроительный регламент обязателен для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки;
7. **Документация по планировке территории** – документация, подготовка которой осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов;
8. **Жилой дом блокированной застройки** – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;
9. **Земельный участок** - часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;
10. **Зоны с особыми условиями использования территорий** – зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
11. **Капитальный ремонт** – для целей настоящих Правил землепользования и застройки под капитальным ремонтом понимается ремонт, выполняемый для восстановления технических и экономических характеристик объекта до значений, близких к проектным, с заменой или восстановлением любых составных частей, при проведении которого затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, и при этом не производится изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;
12. **Красные линии** — линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;
13. **Линейные объекты** — линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;
14. **Межевание земельного участка -** мероприятия по определению местоположения и границ земельного участка на местности;
15. **Недвижимость** — земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;
16. **Объект индивидуального жилищного строительства –** отдельно стоящийжилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;
17. **Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;
18. **Основные виды разрешенного использования** — виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости.
19. **Правила землепользования и застройки –** документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом органа местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;
20. **Прибрежные защитные полосы** – территории установленные в границах водоохранных зон, на которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.
21. **Проектная документация** — документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

**Публичный сервитут** – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

**Разрешение на строительство** — документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

**Реконструкция (за исключением линейных объектов)** - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

1. **Санитарно-защитная зона –** специальная территория с особым режимом использования, устанавливается в целях обеспечения безопасности населения вокруг объектов и производств, являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения.
2. **Собственник земельного участка** — лицо, обладающее правом собственности на земельный участок.
3. **Строительство** – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);
4. **Территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;
5. **Территориальное планирование –** планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;
6. **Территории общего пользования –** территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);
7. **Технический регламент** - документ, который принят международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или межправительственным соглашением, заключенным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям или к связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);
8. **Условно разрешенные виды использования** – виды использования, которые допустимы при соблюдении определенной статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации процедуры получения соответствующего разрешения, с проведением публичных слушаний;
9. **Частный сервитут** — право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное догово­ром между физическими или юридическими лицами, и подлежащее регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество;
10. **Элементы благоустройства** – объекты декоративного и хозяйственного назначения, служащие для улучшения жизнедеятельности человека и обустройства окружающей среды (декоративное ограждение, беседки, оборудование детских, спортивных и хозяйственных площадок, урны и мусоросборники, садово-парковая мебель, пандусы и лестницы и т.п.);

 **Максимальный процент застройки** в границах земельного участка определяется, как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

 **Коэффициентом застройки** является отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка(квартала).

 **Коэффициент плотности застройки** - отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка(квартала, элемента планировочной структуры.

# Статья 2. Основания введения, цели и назначение Правил

1. 1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в городском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.
2. 2. Целями введения Правил землепользования и застройки являются:
3. - создание условий для устойчивого развития территории городского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
4. - создание условий для планировки территории поселения;
5. - обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
6. - создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
7. 3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:
8. - проведению градостроительного зонирования территории поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
9. - формированию земельных участков, посредством подготовки планировки территории из состава муниципальных земель;
10. - изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
11. - предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
12. - обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
13. - внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.
14. 4. Настоящие Правила применяются наряду с:
15. - техническими регламентами, СанПиНами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
16. - иными нормативными правовыми актами поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
17. 5. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории поселения.

# Статья 3. Состав Правил землепользования и застройки

Настоящие Правила содержат три части:

-часть I - "Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений";

-часть II - "Карта градостроительного зонирования поселения";

-часть III - "Градостроительные регламенты ".

Часть I Правил - "Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений " - представлена в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

— регулирование землепользования и застройки территории поселения органами местного самоуправления;

— изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

* предоставление разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
* подготовку документации по планировке территории органами местного самоуправления;
* проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
* внесение изменений в Правила землепользования и застройки;
* регулирование иных вопросов землепользования и застройки.

Часть II Правил — "Карта градостроительного зонирования" — представляет собой графический материал, устанавливающий границы территориальных зон и границы зон с особыми условиями использования территории поселения.

Часть III Правил — "Градостроительные регламенты" — содержит перечень видов разрешенного использования земельных участков, в пределах границ соответствующей территориальной зоны, в которых указывается:

* 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 Российской Федерации.

# Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

Администрация поселения обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;

- помещения Правил в сети Интернет;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами, в полном комплекте входящими в их состав картографическими и иными документами, причастными к регулированию землепользования и застройки городского поселения;

- предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

# Статья 5. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки

 За нарушение норм, установленных настоящими Правилами, физические, юридические и должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

# Глава II. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ

# Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. 1.Настоящие Правила землепользования и застройки вступают в силу с момента их официального опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.
2. 2. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
3. 3. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными (при условии, что срок разрешения на строительство не истек).
4. 4. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:
5. 1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
6. 2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;
7. 3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, применительно к соответствующим зонам.
8. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.
9. 5. Правовым актом главы поселения может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

# Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. 1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 6, а также ставшие не соответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.
2. Исключение составляют те не соответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.
3. 2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.
4. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 4 статьи 6 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы 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 (а до их принятия - соответствующими нормативами и стандартами безопасности).
5. Указанные в подпункте 3 части 4 статьи 6 настоящих Правил объекты недвижимости, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются 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 заменен на иной несоответствующий вид использования.

# ГЛАВА III. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

# Статья 8. Градостроительное зонирование территории и установление градостроительных регламентов

1. 1. На территории поселения вводится система регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

Градостроительное зонирование выполнено с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования поселения. Градостроительное зонирование осуществляется путем выделения территориальных зон на карте градостроительного зонирования. Правилами землепользования и застройки определяются границы территориальных зон и устанавливаются градостроительные регламенты для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков.

2. Границы зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

5) границам муниципальных образований;

6) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

3. Для каждой территориальной зоны устанавливаются градостроительные регламенты.

Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальной зоны и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты недвижимости независимо от форм собственности.

Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

4. В соответствии с градостроительным зонированием на территории поселения устанавливаются следующие виды территориальных зон:

* жилые зоны;
* общественно-деловые зоны;
* производственные зоны;
* рекреационные зоны;
* зоны специального назначения;
* зоны сельскохозяйственного использования.

5. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов с учетом технических регламентов.

6. Градостроительный регламент по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

— основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости;

— условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий, для которых необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования с проведением публичных слушаний;

— 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.

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Все иные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в настоящих Правилах, являются неразрешенными для соответствующей территориальной зоны и могут быть разрешены только при внесении изменений в настоящие Правила.

7. Всегда разрешенными видами использования, при условии соответствия нормативам градостроительного проектирования, техническим регламентам и санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, являются:

* инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.);
* станции скорой медицинской помощи;
* опорные пункты охраны порядка;
* объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
* пожарные депо.

В градостроительном регламенте устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Максимальные размеры земельных участков распространяются на вновь выделяемые земельные участки и не распространяются на земельные участки, образуемые путем объединения смежных земельных участков.

8. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

9. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, отражены в статье 24 настоящих Правил.

На территории поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

* прибрежная защитная полоса;
* водоохранная зона;
* санитарно-защитная зона;
* санитарно-защитная зона кладбищ;
* санитарно-защитная зона скотомогильников;
* охранная зона линий электропередачи;
* зона санитарной охраны источников водоснабжения (1пояс);
* зона санитарной охраны источников водоснабжения (2пояс);
* граница территорий объектов культурного наследия;
* 1,2 зона регулирования застройки;
* 3 зона регулирования застройки;
* зона охраняемого природного ландшафта;
* групповая охранная зона памятников истории, архитектуры и градостроительства.

11. В отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах вышеперечисленных зон с особыми условиями использования территорий, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства для данной зоны установлены федеральным законодательством.

# Статья 9. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Администрации городского поселения и сформирована для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании правового акта главы городского поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением о Комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

Комиссия:

* участвует в осуществлении контроля за соблюдением Правил землепользования и застройки всеми субъектами градостроительной (строительной) деятельности;
* рассматривает заявления на получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства и подготавливает заключения;
* рассматривает заявления о разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и подготавливает заключения;
* информирует о проведении публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности;
* проводит публичные слушания при осуществлении градостроительной деятельности;
* организует подготовку предложений о внесении дополнений и изменений в Правила, а также проектов местных нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;
* решает иные задачи, связанные с регулированием землепользования и застройки.

Состав Комиссии устанавливается в положении о составе и порядке деятельности комиссии, куда входят представители органов и организаций, деятельность которых связана с вопросами планирования развития, обустройства территории, функционирования хозяйства городского поселения, застройки, землепользования и регулирования хозяйственной деятельности на земельных участках.

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов, голос председателя Комиссии является решающим.

2. По вопросам реализации и применения настоящих Правил иные органы:

* по запросу Комиссии предоставляют в ее адрес заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
* по запросу Комиссии предоставляют заключения по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

— участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

# ГЛАВА IV. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

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

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, осуществляется собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков, в соответствии с градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами для каждой территориальной зоны, при условии соблюдения требований технических регламентов.

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

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

4. Самостоятельный выбор вида разрешенного использования или получение разрешения на условно-разрешенный вид использования не исключает прохождения правообладателем процедур, связанных с оформлением проектной, разрешительной, правоустанавливающей, правоудостоверяющей документации, предусмотренной законодательством РФ.

# Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

2. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе городского поселения.

3. На основании указанных в пункте 2 настоящей статьи рекомендаций Глава городского поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта) в сети Интернет.

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

5. Данная услуга может предоставляться через многофункциональный центр и в электронном виде.

# Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

Основанием для отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капительного строительства может являться документация по планировке территорий.

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

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

Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе городского поселения.

5. На основании указанных в пункте 4 настоящей статьи рекомендаций Глава поселения в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

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

7. Данная услуга может предоставляться через многофункциональный центр и в электронном виде.

# ГЛАВА V. ПОРЯДОК ВЫДАЧИ РАЗРЕШЕНИЯ НА СТРОИТЕЛЬСТВО, РАЗРЕШЕНИЯ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ

# Статья 13. Порядок выдачи разрешения на строительство

1. 1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории или проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.
2. 2. В границах городского поселения разрешение на строительство выдается уполномоченным органом.
3. Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти региона применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:
4. - на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в муниципальной собственности, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);
5. - которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации, региона, для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.
6. 3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:
7. 1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);
8. 2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);
9. 3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;
10. 4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;
11. 5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.
12. Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Изложение соответствующего правового акта Правительства Российской Федерации может включаться в приложение к настоящим Правилам.
13. 4. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:
14. 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
15. 2) градостроительный план земельного участка;
16. 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
17. - пояснительная записка;
18. - схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений, подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;
19. - схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории, применительно к линейным объектам;
20. - схемы, отображающие архитектурные решения;
21. - сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
22. - проект организации строительства;
23. - проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
24. 4) положительное заключение государственной экспертизы применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
25. 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 26 настоящих Правил);
26. 6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.
27. К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.
28. 5. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:
29. 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
30. 2) градостроительный план земельного участка;
31. 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.
32. 6. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 4 и 5 настоящей статьи документов.
33. 7. Уполномоченный в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство орган в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:
34. - проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;
35. - проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
36. - выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.
37. 8. Уполномоченные в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство органы по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.
38. 9. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.
39. 10. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.
40. 11. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.
41. 12. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:
42. 1) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
43. 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
44. 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
45. 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
46. 5) иных случаях, если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.
47. 13. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.
48. 14. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на срок - десять лет.
49. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшими разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.
50. 15. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

16. Данная услуга может предоставляться через многофункциональный центр и в электронном виде.

# Статья 14. Порядок выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. 1. После завершения строительства и подписания акта приемки, застройщик или уполномоченное им лицо направляет в орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.
3. 2. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:
4. 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
5. 2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта проект планировки территории или проект межевания территории;
6. 3) разрешение на строительство;
7. 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
8. 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
9. 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
10. 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
11. 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;
12. 9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.
13. 3. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 2 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.
14. 4. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:
15. - отсутствие документов, указанных в части 2 настоящей статьи;
16. - несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
17. - несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
18. - несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.
19. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.
20. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.
21. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.
22. 5. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.
23. 6. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.
24. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.
25. 7. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

8. Данная услуга может предоставляться через многофункциональный центр и в электронном виде.

# ГЛАВА VI. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ И УТВЕРЖДЕНИЯ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

# Статья 15. Порядок подготовки документации по планировке территории

1. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.
2. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются органами местного самоуправления.
3. Органы местного самоуправления поселения обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана поселения правил землепользования и застройки.
4. В случае, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, подготовка документации по планировке территории в границах таких земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.
5. Решение о подготовке документации по планировке принимается Главой городского поселения по инициативе указанного органа, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории, а также на основании заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, указанных в пункте 4 настоящей статьи.
6. Указанное решение подлежит опубликованию в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Администрации муниципального образования (при наличии официального сайта) в сети "Интернет". Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.
7. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.
8. Администрация городского поселения осуществляет проверку разработанной в установленном порядке документации по планировке территории на соответствие документам территориального планирования, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, других требований, установленных частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
9. По результатам проверки Администрация городского поселения принимает решение о направлении документации по планировке территории Главе Городского поселения или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.
10. В случае поступления документации по планировке территории после ее доработки, Глава Администрации городского принимает решение о назначении публичных слушаний по указанным проектам.
11. Администрация муниципального образования направляет Главе городского поселения подготовленную документацию по планировке территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.
12. Глава городского поселения с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний в течение четырнадцати дней со дня поступления указанной документации принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.
13. В случае поступления документации по планировке территории после ее доработки, Глава поселения принимает решение об утверждении указанной документации.
14. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Администрации городского поселения (при наличии официального сайта) в сети "Интернет".
15. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой поселения, представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

# ГЛАВА VII. ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

# Статья 16. Общие положения по вопросам организации и проведения публичных слушаний

1. Публичные слушания проводятся с целью соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Публичные слушания проводятся в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральным законодательством, законодательством Новгородской области и Уставом муниципального образования, другими нормативными правовыми актами.

# Статья 17. Вопросы градостроительной деятельности, выносимые на обсуждение публичных слушаний

1. На публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности выносятся:

- внесение изменений в Правила землепользования и застройки;

 - предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

 - предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

 - рассмотрение проектов генеральных планов, проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории.

2. Вопросами, выносимыми на обсуждение публичных слушаний, являются предложения, внесенные в Комиссию по землепользованию и застройке.

3. Темы публичных слушаний и вопросы, выносимые на обсуждение, отражаются в протоколах публичных слушаний и заключениях о результатах слушаний.

# Статья 18. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Публичные слушания по вопросам о внесении изменений в Правила землепользования и застройки проводятся Комиссией по решению Главы городского поселения.

2. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них заинтересованных лиц определяются нормативным правовым актом органов местного самоуправления.

3. В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки 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.

# Статья 19. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет соответствующее заявление в Комиссию.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления соответствующего разрешения проводятся Комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

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

3. Комиссия направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение.

Указанные сообщения отправляются не позднее чем через 10 (десять) дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения.

В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них заинтересованных лиц определяются в соответствии с нормативным правовым актом органов местного самоуправления муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.

5. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний составляет 1 (один) месяц.

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе городского поселения.

7. На основании указанных рекомендаций Глава поселения в течение трех дней со дня поступления рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и в течение семи дней в отношении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении.

Указанное решение подлежит опубликованию в средствах массовой информации, размещается на официальном сайте Администрации городского поселения (при наличии официального сайта) в сети «Интернет».

 8. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения, несет заинтересованное лицо.

 9. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения, решение о предоставлении ему разрешения принимается без проведения публичных слушаний.

# Статья 20. Проведение публичных слушаний по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории

1. Утверждение проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения Главы Администрации городского поселения, производится только после обязательного рассмотрения их на публичных слушаниях.

2. Глава Администрации городского поселения принимает решение о проведении публичных слушаний и организует их проведение.

3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них заинтересованных лиц определяются в соответствии с нормативным правовым актом органов местного самоуправления поселения с учетом положений настоящей статьи.

5. При проведении публичных слушаний всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

6. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в Администрацию городского поселения свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

7. Глава городского поселения с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний в течение четырнадцати дней со дня поступления указанной документации принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

8. В случае поступления документации по планировке территории после ее доработки, Глава поселения принимает решение об утверждении указанной документации.

9. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию и размещается на официальном сайте Администрации поселения (при наличии официального сайта) в сети "Интернет".

# ГЛАВА VIII. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

# Статья 21. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. 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 принимается Главой городского поселения.

Основаниями для рассмотрения Главой городского поселения вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы изменений;

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

2. Предложения по внесению изменений в Правила землепользования и застройки направляются в комиссию по землепользованию и застройке.

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

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 субъекта Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории;

4) 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.

3. 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 городского поселения.

Глава городского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении 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.

# ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

# ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

# Статья 22. Виды территориальных зон:

**Жилые зоны:**

Ж.1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Ж.2. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭАТЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Ж.3. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Ж.4. МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Ж.5. ЗОНА ДАЧ

**Общественно-деловые зоны:**

ОД. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА

ЗД. ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ

**Производственные зоны:**

П.1. КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА

П.2. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

**Зоны сельскохозяйственного использования:**

СХ. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

**Зоны специального назначения:**

БО. ЗОНА ПОЛИГОНА ТВЕРДЫХ БЫТОВЫХ ОТХОДОВ

КЛ. ЗОНА КЛАДБИЩ

КО. ЗОНА КАНАЛИЗАЦИОННЫХ ОЧИСТНЫХ СООРУЖЕНИЙ

РО. ЗОНА РЕЖИМНЫХ ОБЪЕКТОВ

**Рекреационные зоны:**

Р.1. ЗОНА ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА

Р.2. ЗОНА ПАРКОВ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ

Р.3. ЗОНА ЗЕЛЕНЫХ НАСАЖДЕНИЙ

Р.4. ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОТДЫХА, ТУРИЗМА, ЗАНЯТИЙ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРОЙ И СПОРТОМ

**Ж.1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при небольшой плотности использования территории и размещения объектов индивидуального жилищного строительства и жилых домов блокированной застройки.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. объекты индивидуального жилищного строительства, не выше 3-х этажей;
2. жилые дома блокированной застройки, не выше 3-х этажей;
3. детские дошкольные учреждения;
4. ведение личного подсобного хозяйства;
5. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).
6. продовольственные магазины;
7. непродовольственные магазины;
8. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);

**Условно разрешенные виды использования:**

1. многоквартирные дома не выше 3-х этажей;
2. открытые спортивно-физкультурные сооружения;
3. рынки;
4. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
5. культовые сооружения;
6. общеобразовательные и специализированные школы;
7. административно-управленческие здания;
8. амбулаторно-поликлинические учреждения;
9. аптеки;
10. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты);
11. садоводство и огородничество;
12. сооружения связи, радиовещания и телевидения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. теплицы, парники на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства, жилого дома блокированной застройки;
2. колодцы для забора воды индивидуального пользования на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки;
3. индивидуальные бани, сауны на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства;
4. игровые площадки;
5. места парковки легковых автомобилей на земельном участке основного объекта;
6. элементы благоустройства.
7. встроенные или отдельностоящие гаражи, открытые стоянки без технического обслуживания на 1-2 легковые машины на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства, жилого дома блокированной застройки;
8. ограждения земельных участков;
9. отделение связи на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
10. отделение банков, осуществляющих прием коммунальных платежей на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
11. аптека на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
12. предприятия бытового обслуживания на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому (пошивочные ателье, мастерские по ремонту бытовых машин и приборов нормируемой площадью до 100 м2, мастерские по ремонту обуви нормируемой площадью до 100 м2, парикмахерские, мастерские по ремонту часов нормируемой площадью до 100 м2);
13. продовольственные магазины на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному дому (кроме магазинов суммарной торговой площадью более 1000 м2 и специализированных рыбных и овощных магазинов);
14. непродовольственные магазины на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному дому (кроме специализированных магазинов, строительных, москательно-химических и других товаров, эксплуатация которых может привести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки, магазинов с наличием в них взрывопожароопасных веществ и материалов);
15. предприятия общественного питания на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты с числом мест не более 30);
16. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на первом или цокольном этажах при наличии отдельного входа или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
17. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация, подъезды, проезды и т.д.), .

**Предельные размеры земельных участков в зоне Ж.1**

1. Для объектов индивидуального жилищного строительства:

- минимальный размер земельного участка - 0,04 га;

- максимальный размер земельного участка – 0,15 га.

1. Для ведения личного подсобного хозяйства:

- минимальный размер земельного участка - 0,03 га;

- максимальный размер земельного участка (приусадебный земельный участок) – 0,15 га;

- максимальный размер земельного участка (полевой земельный участок) – 2,00 га.

3. Предельные размеры земельных участков объектами малоэтажного жилищного строительства принимаются в расчете на 1000 чел.:

* для застройки без земельных участков - 10 га;
* для застройки с земельными участками - 20 га.

4. Для ведения огородничества минимальный размер земельного участка 0,01 га.

5. Для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж.1**

 - Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка составляет для зоны Ж.1. не более 60 %;

 - Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади земельного участка) земельного участка составляет 0,2;

- максимальный процент застройки земельного участка объектами жилищного строительства и хозяйственными постройками - 40%;

- максимальный процент застройки земельного участка образовательными учреждениями - 25%,

- максимальный процент застройки земельного участка гаражами - 60%;

- максимальный процент застройки земельного участка иными объектами капитального строительства данной зоны составляет 60%.

2. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее: 3 м - до стены жилого дома; 1 м - до хозяйственных построек; 4 м - до построек для содержания скота и птицы.

3. Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м, допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

4. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

5. Минимальное расстояние до красных линий от построек на земельном участке:

* до красных линий улиц от объекта индивидуального жилищного строительства и жилого дома блокированной застройки - 5 м;
* до красных линий улиц от хозяйственных построек - 5м;
* до красных линий проездов от объекта индивидуального жилищного строительства и жилого дома блокированной застройки - 3 м;
* до красных линий проездов от хозяйственных построек - 5м.

6. Суммарная площадь озелененных территорий общего пользования (парков, лесопарков, садов, скверов, бульваров и др.) должна быть не менее 10 м2/чел.

7. Земельные участки под объектами индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 2,0 метров до наиболее высокой части ограждения.

9. Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 3 этажей.

10. Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1 - 2 легковые машины, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать от уровня земли до верха плоской кровли не более 3,2 метров, до конька скатной кровли не более 4,5 метров. Максимальная общая площадь вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 60 м2.

11. максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 2/3 высоты объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенного на одном с ним земельном участке. Максимальная площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства (за исключением гаражей), отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования, не должна превышать 75% от общей площади объекта капитального строительства, отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном земельном участке.

**Ж.2. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭАТЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья при повышении плотности использования территории.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. многоквартирные жилые дома не выше 3-х этажей;
2. индивидуальные жилые дома;
3. детские дошкольные учреждения общего типа и специализированные;
4. общеобразовательные и специализированные школы;
5. внешкольные учреждения;
6. продовольственные магазины;
7. непродовольственные магазины;
8. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).
9. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
10. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты);

**Условно разрешенные виды использования:**

1. открытые спортивно-физкультурные сооружения;
2. гаражи;
3. бани;
4. отделения связи;
5. отделения банков, осуществляющие прием коммунальных платежей;
6. административно-управленческие здания;
7. амбулаторно-поликлинические учреждения;
8. аптеки;
9. продовольственные магазины;
10. непродовольственные магазины;
11. рынки;
12. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
13. культовые сооружения;
14. сооружения связи, радиовещания и телевидения;
15. ветлечебницы, ветлаборатории;
16. площадки для выгула собак.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. временные гаражи для маломобильных групп населения;
2. колодцы для забора воды;
3. детские игровые площадки;
4. элементы благоустройства;
5. места парковки на земельном участке многоквартирного дома, общественного или административно-управленческого здания;
6. отделение связи на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому, общественному или административно-управленческому зданию;
7. отделения банков, осуществляющие прием коммунальных платежей на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому, общественному или административно-управленческому зданию;
8. аптека на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому, общественному или административно-управленческому зданию;
9. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты) на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому, общественному или административно-управленческому зданию;
10. продовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному дому, общественному или административно-управленческому зданию;
11. непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному дому, общественному или административно-управленческому зданию;
12. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому, общественному или административно-управленческому зданию;
13. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация, подъезды, проезды и т.д.).

**Предельные размеры земельных участков в зоне Ж.2**

1. Предельные размеры земельных участков в зоне Ж.2. принимаются в расчете на 1000 чел.:
* для застройки без земельных участков - 10 га;
* для застройки с земельными участками - 20 га.

2. Для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж.2.**

 - Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка составляет для зоны Ж.2. не более 60 %;

 - Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади земельного участка) земельного участка составляет 0,2;

- максимальный процент застройки земельного участка объектами жилищного строительства и хозяйственными постройками - 60%;

- максимальный процент застройки земельного участка образовательными учреждениями - 25%;

- максимальный процент застройки земельного участка гаражами - 60%;

- максимальный процент застройки земельного участка иными объектами капитального строительства данной зоны составляет 25%.

2. Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 15 метров до отметки конька наиболее высокой части этих объектов капитального строительства.

3. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее: 3 м - до стены жилого дома; 1 м - до хозяйственных построек; 4 м - до построек для содержания скота и птицы; допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

4. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков должны составлять не менее 25% от площади территории квартала (в площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка).

5. Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражных комплексов должна быть не более двух этажей.

6. Объекты капитального строительства, отнесенные к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 2 метров до наиболее высокой части ограждения.

**Ж.3. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов средней плотности застройки с полным набором услуг местного значения и отдельными объектами общегородского значения с учетом ограничений накладываемых водоохраной зоной.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. жилые дома в 3-5 этажей;
2. индивидуальные жилые дома;
3. детские дошкольные учреждения общего типа и специализированные;
4. общеобразовательные и специализированные школы;
5. внешкольные учреждения;
6. профессионально-технические, средне специальные и высшие учебные заведения;
7. гостиницы;
8. продовольственные магазины;
9. непродовольственные магазины;
10. многоквартирные дома выше 5 этажей;
11. учреждения культуры и искусства (клубы, кинотеатры, театры, концертные залы, цирки, лектории и иные подобные объекты);
12. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты);
13. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
14. отделения связи;
15. аптеки;
16. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.). 17. для размещения места стоянки такси.

**Условно разрешенные виды использования:**

1. отделения банков, осуществляющие прием коммунальных платежей;
2. торговые комплексы и центры;
3. амбулаторно-поликлинические учреждения;
4. библиотеки, архивы;
5. музеи, выставки;
6. крытые спортивные и физкультурно-оздоворительные сооружения;
7. бани, банно-оздоровительные комплексы;
8. административно-управленческие учреждения;
9. офисы, конторы организаций различных форм собственности;
10. торговые павильоны и киоски;
11. культовые сооружения;
12. сооружения связи, радиовещания и телевидения;
13. рынки.

**Вспомогательные виды разрешенного использовнаия:**

1. крытые плавательные бассейны на земельном участке ДДУ общего типа или специализированные;
2. крытые плавательные бассейны на земельном участке общеобразовательных или специализированных школ;
3. открытые спортивно-физкультурные сооружения;
4. детские игровые площадки;
5. элементы благоустройства;
6. места парковки на земельном участке многоквартирного дома, общественного или административно-управленческого здания;
7. отделение связи на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому, общественному или административно-управленческому зданию;
8. отделения банков, осуществляющие прием коммунальных платежей на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому, общественному или административно-управленческому зданию;
9. аптека на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому, общественному или административно-управленческому зданию;
10. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты) на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому, общественному или административно-управленческому зданию;
11. продовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному дому, общественному или административно-управленческому зданию;
12. непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному дому, общественному или административно-управленческому зданию;
13. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты) на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому, общественному или административно-управленческому зданию;
14. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому, общественному или административно-управленческому зданию;
15. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация, подъезды, проезды и т.д.).
16. Встроенные или отдельно стоящие гаражи на земельном участке основного объекта.

**Предельные размеры земельных участков в зоне Ж.3.**

1. Предельные размеры земельных участков в зоне Ж.3. принимаются в расчете на 1000 чел.:

* при средней этажности жилой застройки 3 этажа - 10 га для застройки без земельных участков;
* при средней этажности жилой застройки 3 этажа - 20 га для застройки с земельными участками;
* при средней этажности жилой застройки от 4 до 5 этажей - 8 га.

2. Для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж.3.**

 - Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка составляет для зоны Ж.3. не более 70 %;

 - Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади земельного участка) земельного участка составляет 0,4;

- максимальный процент застройки земельного участка объектами жилищного строительства - 70%,

- максимальный процент застройки земельного участка образовательными учреждениями - 25%,

- максимальный процент застройки земельного участка гаражами - 60%;

- максимальный процент застройки земельного участка иными объектами капитального строительства данной зоны составляет 60%.

2. Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 5 этажей.

3. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

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

5. Минимальные расстояния между длинными сторонами жилых зданий высотой 3 этажа должны быть не менее 15 м, а высотой 4 этажа и более - не менее 20 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м (в условиях реконструкции и в других особых градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности).

6. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков должны составлять не менее 25% от площади территории квартала (в площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка).

7. Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражных комплексов должна быть не более трех этажей.

8. Объекты капитального строительства, отнесенные к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, могут быть огорожены. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, предназначенных для этих целей. Высота ограждения должна быть не более 1,5-1,8 метров до наиболее высокой части ограждения.

**Ж.4. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МНОГОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ**

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов высокой плотности застройки с полным набором услуг местного значения и отдельными объектами общегородского значения.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. многоквартирные жилые дома от 3-ёх до 7-и этажей включительно;
2. индивидуальные жилые дома;
3. детские дошкольные учреждения;
4. общеобразовательные школы;
5. внешкольные детские учреждения (музыкальные, художественные и хореографические школы и т.п.);
6. объекты розничной торговли (продовольственные и непродовольственные магазины;
7. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация, подъезды, проезды и т.д.);
8. продовольственные магазины;
9. непродовольственные магазины;
10. многоквартирные жилые дома до 5 этажей;
11. комплексное освоение территории.

**Условно разрешенные виды использования:**

1. многоквартирные дома выше 7 этажей;
2. учреждения культуры и искусства (клубы, кинотеатры, театры, концертные залы, цирки, лектории и иные подобные объекты);
3. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты);
4. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
5. детско-юношеские спортивные школы, клубы физической подготовки, спортивно технические школы;
6. торговые комплексы и центры;
7. отделения связи;
8. отделения банков, осуществляющих прием коммунальных платежей;
9. амбулаторно-поликлинические учреждения;
10. аптеки;
11. гостиницы, мотели;
12. библиотеки, архивы;
13. музеи, выставки;
14. крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
15. бани, банно-оздоровительные комплексы;
16. административно-управленческие учреждения;
17. офисы, конторы организаций различных форм собственности;
18. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
19. торговые павильоны и киоски;
20. культовые сооружения;
21. площадки для выгула собак;
22. общественные туалеты;
23. открытые стоянки для хранения легковых автомобилей.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. крытые плавательные бассейны на земельном участке дошкольных учреждений;
2. крытые плавательные бассейны на земельном участке;
3. открытые спортивно-физкультурные сооружения на земельном участке основного объекта;
4. детские игровые площадки на земельном участке основного объекта;
5. элементы благоустройства на земельном участке основного объекта;
6. встроенно-пристроенный или подземный гараж на земельном участке основного объекта;
7. места парковки на земельном участке основного объекта;
8. временные гаражи для маломобильных групп населения;
9. отделение связи на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
10. отделение банка на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
11. аптека на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
12. предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты) на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
13. продовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному дому;
14. непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному дому;
15. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты) на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
16. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к многоквартирному жилому дому;
17. площадки для сбора мусора;
18. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация, подъезды, проезды и т.д.).

**Предельные размеры земельных участков в зоне Ж.4.**

1. Предельные размеры земельных участков в зоне Ж.4. принимаются в расчете на 1000 чел.:

* при средней этажности жилой застройки от 3 до 7 этажей - 8 га.

2. Для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж.4.**

 - Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка составляет для зоны Ж.4. не более 60 %;

 - Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади земельного участка) земельного участка составляет 0,4;

- максимальный процент застройки земельного участка объектами жилищного строительства - 50%;

- максимальный процент застройки земельного участка образовательными учреждениями - 25%;

- максимальный процент застройки земельного участка гаражами - 60%;

- максимальный процент застройки земельного участка иными объектами капитального строительства данной зоны составляет 60%.

2. Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 7 этажей.

3. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

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

5. Минимальные расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 4 этажа и более должны быть не менее 20 м, между торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м (в условиях реконструкции и в других особых градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности).

6. Минимальные размеры озелененной территории земельных участков должны составлять не менее 25% от площади территории квартала (в площадь отдельных участков озелененной территории включаются площадки для отдыха, для игр детей, пешеходные дорожки, если они занимают не более 30% общей площади участка).

7. Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражных комплексов должна быть не более трех этажей.

**Ж.5. ЗОНА ДАЧ**

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. садоводство;
2. огородничество;
3. садовые дома;
4. дачи;
5. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация, и т.д.).

**Условно разрешенные виды использования:**

1. коллективные овощехранилища;
2. торговые павильоны и киоски;
3. помещения администрации, охраны;
4. площадки для мусоросборников.
5. сооружения связи, радиовещания и телевидения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. индивидуальные бани;
2. хозяйственные постройки;
3. теплицы, оранжереи;
4. надворные туалеты;
5. емкости для хранения воды;
6. колодцы глубиной для забора воды;
7. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация, подъезды, проезды и т.д.).

**Предельные размеры земельных участков в зоне Ж.5.**

1. Для ведения садоводства:

- минимальный размер земельного участка - 0,06 га;

- максимальный размер земельного участка – 0,30 га.

2. Для ведения огородничества:

- минимальный размер земельного участка - 0,04 га;

- максимальный размер земельного участка – 0,30 га.

3. Для объектов дачного строительства:

- минимальный размер земельного участка - 0,10 га;

- максимальный размер земельного участка – 0,30 га.

4. Для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Ж.5.**

 - Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка составляет для зоны Ж.5. не более 60 %;

 - Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади земельного участка) земельного участка составляет 0,2;

2. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть:

* от жилого строения (или дома) – 3 м;
* от постройки для содержания мелкого скота и птицы – 4 м;
* от других построек – 1 м;
* от зданий и сооружений общего пользования – 4 м;
* от стволов высокорослых деревьев – 4 м, среднерослых – 2 м;
* от кустарника – 1 м.

3. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красной линии улиц и проездов должны быть:

* от жилого строения или жилого дома до красной линии улиц – 5 м;
* от жилого строения или жилого дома до красной линии проездов – 3 м;
* от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – 5 м.

4. Расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, в районах индивидуальной и садово-дачной застройки, должны быть не менее 6 м.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Указанные нормы распространяются и на пристраиваемые к существующим жилым домам хозяйственные постройки.

5. При отсутствии централизованной канализации в районах индивидуальной и садово-дачной застройки расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

6. Минимальные расстояния между постройками в районе садоводческих, дачных объединений по санитарно-бытовым условиям:

от жилого строения или жилого дома до душа, бани (сауны), уборной – 8м;

от колодца до уборной и компостного устройства – 8м.

Указанные расстояния должны соблюдаться между постройками, расположенными на смежных участках.

7. Здания и сооружения общего пользо­вания должны отстоять от границ садовых уча­стков не менее чем на 4 м.

8. Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов садоводства, огородничества и дачного строительства, не должна превышать 13 метров от планировочной отметки земли наиболее высокой части этих объектов капитального строительства.

9. Земельные участки под садоводства, огородничества и дачного строительства должны быть огорожены. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой до 1,5 м. Допускается устройство глухих ограждений со стороны улиц и проездов по решению общего собрания членов садоводческого (дачного) объединения.

**Общественно-деловые зоны:**

**ОД. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА**

Общественно-деловая зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с целью размещения административных, коммерческих, физкультурно-оздоровительных, культурных и иных учреждений.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. административно-управленческие учреждения;
2. офисы, конторы организаций различных форм собственности;
3. суды;
4. прокуратура;
5. нотариальные конторы;
6. юридические консультации;
7. профессионально-технические, средние, специальные и высшие учебные заведения;
8. отделения банков, осуществляющих прием коммунальных платежей;
9. аптеки;
10. кредитно-финансовые учреждения;
11. учреждения культуры и искусства (клубы, кинотеатры, театры, концертные залы, цирки, лектории, танцевальные залы, бильярдные заведения и иные подобные объекты);
12. центры общения и досуговых занятий многоцелевого и специализированного назначения;
13. компьютерные центры;
14. интернет-кафе;
15. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
16. гостиницы и иные объекты временного проживания;
17. библиотеки, архивы;
18. музеи, выставочные залы;
19. бани, банно-оздоровительные комплексы;
20. комбинаты бытового обслуживания населения;
21. торговые павильоны и киоски;
22. продовольственные магазины;
23. непродовольственные магазины;
24. торговые комплексы и центры;
25. амбулаторно-поликлинические учреждения;
26. фельдшерско-акушерские пункты;
27. крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
28. культовые сооружения;
29. рынки;
30. объекты бытового и косметологического обслуживания (фотоателье, парикмахерские, салоны красоты в т.ч. с помещениями для оздоровительных процедур).
31. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.);
32. объекты жилищного строительства.

**Условно разрешенные виды использования:**

1. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
2. общественные туалеты;
3. гаражи;
4. автозаправочные станции, объекты автосервиса;
5. сооружения связи, радиовещания и телевидения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. офисы, конторы на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
2. отделения связи на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
3. отделения банка на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
4. нотариальные конторы, юридические консультации на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
5. мастерские по изготовлению поделок по индивидуальным заказам (изделия народных промыслов) на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
6. библиотеки, архивы на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
7. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
8. продовольственные магазины на 1–м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
9. непродовольственные магазины на 1–м этаже или в пристройке к административному или жилому зданию;
10. встроенный, пристроенный или подземный гараж на земельном участке административного или жилого здания;
11. элементы благоустройства;
12. места парковки легковых автомобилей;
13. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация, подъезды, проезды и т.д.).

**Предельные размеры земельных участков в зоне ОД устанавливаются в соответствии с таблицей 1.**

Таблица 1

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Учреждения, предприятия | Размеры земельных участков | Примечания |
| 1 | 2 | 3 |
| **Учреждения народного образования** |
| Детские дошкольные учреждения  | При вместимости яслей-садов, на 1 место: до 100 мест – 40 м2, св. 100 – 35 м2; в комплексе яслей-садов св. 500 мест – 30 м2. Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 25 % – в условиях реконструкции; на 15 % – при размещении на рельефе с уклоном более 20 %.  | Площадь групповой площадки для детей ясельного возраста следует принимать 7,5 м2 на 1 место. Игровые площадки для детей дошкольного возраста допускается размещать за пределами участка детских дошкольных учреждений общего типа.  |
| Общеобразовательные школы  | При вместимости общеобразовательной школы, учащихся\*: св. 40 до 400 - 50 м2 на 1 учащегося св. 400 до 500 - 60 м2 св. 500 до 600 - 50 м2 св. 600 до 800 - 40 м2св. 800 до 1100 - 33 м2св. 1100 до 1500 - 21 м2св. 1500 до 2000 - 17 м2св. 2000 - 16 м2 | Размеры земельных участков школ могут быть:на 20 % – в условиях реконструкции. Спортивная зона школы может быть объединена с физкультурно-оздоровительным комплексом микрорайона \* При наполняемости классов 40 учащимися с учетом площади спортивной зоны и здания школы.  |
| Школы-интернаты | При вместимости общеобразовательной школы-интерната, учащихся: св. 200 до 300 - 70 м2 на 1 учащегося св. 300 до 500 - 65 м2500 и более - 45 м2 | При размещении на земельном участке школы здания интерната (спального корпуса) площадь земельного участка следует увеличивать на 0,2 га. |
| Межшкольный учебно-производственный комбинат \* | Размеры земельных участков межшкольных учебно-производственных комбинатов рекомендуется принимать не менее 2 га, при устройстве автополигона или трактородрома – 3 га | Авто- трактородром следует размещать вне жилой территории\* В городах межшкольные учебно-производственные комбинаты и внешкольные учреждения размещаются на жилой территории с учетом транспортной доступности не более 30 мин.  |
| Средние специальные и профессионально- технические учебные заведения  | При вместимости профессионально-технических училищ и средних специальных учебных заведений, учащихся: до 300 - 75 м2 на 1 учащегося св. 300 до 900 - 50–65 м2св. 900 до 1600 - 30–40 м2При кооперировании учебных заведений и создании учебных центров размеры земельных участков рекомендуется уменьшать в зависимости от вместимости учебных центров, учащихся: от 1500 до 2000 на 10%св. 2000 до 3000 на 20%св. 3000 на 30% | Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 30 % – для учебных заведений гуманитарного профиля; увеличены на 50 % – для учебных заведений сельскохозяйственного профиля, размещаемых в сельских поселениях. Размеры жилой зоны, учебных и вспомогательных хозяйств, полигонов и авто- тракторо-дромов в указанные размеры не входят. |
| Высшие учебные заведения | Зоны высших учебных заведений (учебная зона) на 1 тыс. студентов, га: университеты, вузы технические – 4-7; сельскохозяйственные – 5-7; медицинские, фармацевтические – 3-5; экономические, педагогические, культуры, искусства, архитектуры – 2-4; институты повышения квалификации и заочные вузы – соответственно их профилю с коэффициентом – 0,5; специализированная зона – по заданию на проектирование; спортивная зона – 1-2; зона студенческих общежитий – 1,5-3.  | Размер земельного участка вуза может быть уменьшен на 40 % в условиях реконструкции. При кооперированном размещении нескольких вузов на одном участке суммарную территорию земельных участков учебных заведений рекомендуется сокращать на 20%. |
| **Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания** |
| Магазины  | Торговые центры местного значения с числом обслуживаемого населения, тыс. чел.: от 4 до 6 - 0,4–0,6 га на объект св. 6 до 10 - 0,6–0,8 гасв.10 до 15 0,8–1,1 га св.15 до 20 1,1–1,3 га Торговые центры малых городов и сельских поселений с числом жителей, тыс.чел.:до 1 - 0,1–0,2 га на объектсв. 1 до 3 - 0,2–0,4 гасв. 3 до 4 - 0,4–0,6 гасв. 5 до 6 - 0,6–1,0 гасв. 7 до 10 - 1,0–1,2 га |  |
| Предприятия торговли | до 250 - 0,08 га на 100 м2 торговой площади св. 250 до 650 - 0,08–0,06 га св. 650 до 1500 - 0,06–0,04 гасв. 1500 до 3500 - 0,04–0,02 гасв. 3500 - 0,02 га |  |
| Рыночные комплексы | От 7 до 14 м2 на 1 м2 торговой площади рыночного комплекса в зависимости от вместимости: 14 м2 – при торговой площади до 600 м2 7 м2 – св. 3000 м2  |  |
| Предприятия общественного питания | При числе мест, га на 100 мест: до 50 0,2–0,25 гасв. 50 до 150 - 0,2–0,15 гасв.150 - 0,1 га |  |
| **Предприятия коммунально-бытового обслуживания** |
| Предприятия бытового обслуживания | На 10 рабочих мест для предприятий мощностью, рабочих мест: 10–50 мест - 0,1–0,2 га 50–150 мест - 0,05–0,08 га св. 150 мест - 0,03–0,04 га |  |
| Производственные предприятия централизованного выполнения заказов | 0,52–1,2 га на объект |  |
| Прачечные | 0,1–0,2 га на объект |  |
| Фабрики-прачечные | 0,5–1,0 га на объект |  |
| Химчистки самообслуживания | 0,1–0,2 га на объект |  |
| Фабрики-химчистки | 0,5–1,0 га на объект |  |
| Бани | 0,2–0,4 га на объект |  |
| **Организации и учреждения управления, проектные организации,** **кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи** |
| Отделения связи микрорайона, жилого района | Для обслуживаемого населения, групп: IV–V (до 9 тыс. чел.) - 0,07–0,08 гаIII–IV (9–18 тыс. чел.) - 0,09–0,1 гаII–III (20-25 тыс. чел.) - 0,11–0,12 га |  |
| Отделения связи поселка, сельского поселения | Для обслуживаемого населения групп: V–VI (0,5–2 тыс. чел.) - 0,3–0,35 гаIII–IV (2–6 тыс. чел.) - 0,4–0,45 га |  |
| Отделения банков | 0,2 га на объект при 2 операционных кассах 0,5 га на объект при 7 операционных кассах |  |
| Отделения и филиалы сберегательного банка | 0,05 га на объект при 3 операционных местах 0,4 га на объект при 20 операционных местах  |  |
| Организации и учреждения управления | В зависимости от этажности здания, м2 на 1 сотрудника: 44–18,5 м2 при этажности 3–5  |  |
| Городские, районные органы власти | В зависимости от этажности здания, м2 на 1 сотрудника: 54–30 м2 при этажности 3–5  |  |
| Поселковые и сельские органы власти | В зависимости от этажности здания, м2 на 1 сотрудника: 60–40 м2при этажности 2–3 |  |
| Проектные организации и конструкторские бюро | В зависимости от этажности здания, м2 на 1 сотрудника: 30–15 м2 при этажности 2–5  |  |
| Районные (городские народные суды) | 0,15 га на объект – при 1 судье 0,4 га - при 5 судьях 0,3 га - при 10 членах суда 0,5 га - при 25 членах суда |  |
| **Учреждения жилищно-коммунального хозяйства** |
| Жилищно-эксплуатационные организации микрорайона | 0,3 га на объект  |  |
| Жилищно-эксплуатационные организации жилого района | 1,0 га на объект  |  |
| Пункт приема вторичного сырья | 0,01 га на объект  |  |
| Гостиницы | При числе мест гостиницы, м2 на 1 место: от 25 до 100–55 м2св. 100 до 500–30 м2 |  |

Примечания:

1. Для объектов не указанных в таблице, размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ОД.**

 - Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка составляет для зоны ОД. не более 80 %;

 - Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади земельного участка) земельного участка составляет 0,8;

- Максимальный процент застройки земельного участка образовательными учреждениями - 25%.

- Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – до 5-ти этажей.

- Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

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

**ЗД. ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ**

Зона объектов здравоохранения выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется деятельность объектов медицинского назначения.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. амбулаторно-поликлинические учреждения;
2. стационары;
3. больничные комплексы;
4. госпитали общего типа и специализированные;
5. интернаты для престарелых;
6. интернаты, приюты для детей и подростков;
7. профилактории, санатории, дома отдыха;
8. аптеки;
9. станции скорой медицинской помощи;
10. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация, подъезды, проезды и т.д.).

**Условно разрешенные виды использования:**

1. административно-управленческие учреждения;
2. культовые объекты;
3. торговые павильоны и киоски;
4. торговые комплексы и центры;
5. сооружения связи, радиовещания и телевидения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. аптеки на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;
2. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;
3. встроенно-пристроенный или подземный гараж к основному объекту;
4. элементы благоустройства;
5. места парковки легковых автомобилей;
6. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация, подъезды, проезды и т.д.).

**Предельные размеры земельных участков в зоне ЗД устанавливаются в соответствии с таблицей 2.**

Таблица 2

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Учреждения, предприятия | Размеры земельных участков | Примечания |
| 1 | 2 | 3 |
| **Учреждения здравоохранения, социального обеспечения** |
| Стационары для взрослых и детей для интенсивного лечения и кратковременного пребывания (многопрофильные больницы, специализированные стационары и медицинские центры, родильные дома и др.) с вспомогательными зданиями и сооружениями  | При мощности стационаров, коек: до 50 - 150 м2 на 1 койку св. 50 до 100 - 150–100 м2 на 1 койку св. 100 до 200 100–80 м2 св. 200 до 400 80–75 м2 св. 400 до 800 75–70 м2 св. 800 до 1000 70–60 м2 св. 1000 - 60 м2  | Для стационаров с неполным набором вспомогательных зданий и сооружений площадь участка может быть соответственно уменьшена по заданию на проектирование. Для размещения парковой зоны, а также при необходимости размещения на участке вспомогательных зданий и сооружений для обслуживания стационара большей конечной мощности, чем расчетная (для других стационаров или поликлиник), площадь участка должна быть соответственно увеличена по заданию на проектирование. На одну койку для детей следует принимать норму всего стационара с коэффициентом 1,5. При размещении двух и более стационаров на одном земельном участке общую его площадь следует принимать по норме суммарной вместимости стационаров.В условиях реконструкции земельные участки больниц допускается уменьшать на 25 %. Размеры участков больниц, размещаемых в пригородной зоне, следует увеличивать по заданию на проектирование.  |
| Стационары для взрослых и детей для долговременного лечения (психиатрические, туберкулезные, восстановительные и др.) со вспомогательными зданиями и сооружениями | При мощности стационаров, коек: до 50 300 м2 на 1 койку св. 50 до 100 - 300–200 м2св. 100 до 200 - 200–140 м2св. 200 до 400 - 140–100 м2 св. 400 до 800 - 100–80 м2св. 800 до 1000 - 80–60 м2св. 1000 - 60 м2 |
| Поликлиники, амбулатории, диспансеры без стационара | встроенные: 0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,2 гаотдельностоящие: 0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,3 га | Размеры земельных участков стационара и поликлиники (диспансера), объединенных в одно лечебно-профилактическое учреждение, определяются раздельно по соответствующим нормам и затем суммируются. |
| Станции (подстанции) скорой медицинской помощи | 0,05 га на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га |  |
| Выдвижные пункты скорой медицинской помощи | 0,05 га на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га |  |
| Фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты | 0,2 га |  |
| Аптеки  | для групп: I–II - 0,3 га или встроенные III–V - 0,25 гаVI–VIII - 0,2 га |  |
| Молочные кухни | 0,015 га на 1 тыс. порций в сутки, но не менее 0,15 га |  |
| Раздаточные пункты молочных кухонь | Встроенные |  |
| Психоневроло-гические интернаты, место на 1 тыс. чел. (с 18 лет)  | При вместимости интернатов, мест: до 200 125 м2 на 1 место св. 200 до 400 - 100 м2св. 400 до 600 - 80 м2 |  |
| Санатории (без туберкулезных) | 125–150 м2 на 1 место  | Конкретные значения нормативов земельных участков в указанных пределах принимаются по местным условиям. Размеры земельных участков даны без учета площади хозяйственных зон. |
| Санатории для родителей с детьми и детские санатории (без туберкулезных) | 145–170 м2 на 1 место  |
| Санатории-профилактории | 70–100 м2 на 1 место  | В санаториях-профилакториях, размещаемых в пределах городской черты, допускается уменьшать размеры земельных участков, но не более чем на 10%. |
| Санаторные детские лагеря | 200 м2 на 1 место  |  |
| Дома отдыха (пансионаты) | 120–130 м2 на 1 место  |  |
| Дома отдыха (пансионаты) для семей с детьми | 140–150 м2 на 1 место  |  |
| Базы отдыха предприятий и организаций, молодежные лагеря | 140–160 м2 на 1 место  |  |
| Курортные гостиницы | 65–75 м2 на 1 место |  |
| Детские лагеря | 150–200 м2 на 1 место |  |
| Оздоровительные лагеря для старшеклассников | 175–200 м2 на 1 место |  |
| Дачи дошкольных учреждений | 120–140 м2 на 1 место |  |
| Туристские гостиницы | 50–75 м2 на 1 место |  |
| Туристские базы | 65–80 м2 на 1 место |  |
| Туристские базы для семей с детьми | 95–120 м2 на 1 место |  |
| Мотели | 75–100 м2 на 1 место |  |
| Кемпинги | 135–150 м2 на 1 место |  |
| Приюты | 35–50 м2 на 1 место |  |

Примечания:

1. Для объектов не указанных в таблице, размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ЗД.**

 - Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка составляет для зоны ЗД. не более 80 %;

 - Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади земельного участка) земельного участка составляет 0,8;

- Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – до 5-ти этажей.

- Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

**Производственные зоны:**

**П.1. КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКАЯ ЗОНА**

Коммунально-складская зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий с целью размещения специализированных складов, товарных баз, предприятий коммунального и транспортного обслуживания населения.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. общетоварные склады;
2. специализированные склады;
3. производственные базы жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
4. мастерские по изготовлению поделок по индивидуальным заказам (изделия народных промыслов);
5. открытые стоянки для хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
6. автобусные, парки до 300 машин;
7. парки грузового автомобильного транспорта до 300 машин;
8. таксопарки;
9. гаражи;
10. автозаправочные станции;
11. авторемонтные предприятия с количеством постов не более 10;
12. издательства и редакционные офисы с типографиями;
13. офисы, конторы организаций различных форм собственности;
14. научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий;
15. пункт наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;
16. питомники растений для озеленения территорий общего пользования, промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
17. кредитно-финансовые учреждения;
18. отделения связи;
19. отделения банков, осуществляющие прием коммунальных платежей;
20. магазины оптовой торговли;
21. рынки;
22. предприятия бытового обслуживания;
23. сооружения связи, радиовещания и телевидения;
24. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация, подъезды, проезды и т.д.).

**Условно разрешенные виды использования:**

1. спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
2. продовольственные магазины;
3. непродовольственные магазины;
4. торговые павильоны и киоски;
5. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
6. культовые сооружения;
7. аптеки;
8. ветеринарные лечебницы;
9. предприятия и производства III-V класса опасности;
10. объекты оборонного назначения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. офисы, конторы на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;
2. отделения связи на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;
3. отделения банков, осуществляющие прием коммунальных платежей на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;
4. нотариальные конторы, юридические консультации на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;
5. научные, проектные и конструкторские организации на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;
6. мастерские по изготовлению поделок по индивидуальным заказам (изделия народных промыслов) на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;
7. библиотеки, архивы на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;
8. жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;
9. продовольственные магазины на 1–м этаже или в пристройке к основному объекту;
10. непродовольственные магазины на 1–м этаже или в пристройке к основному объекту;
11. встроенный, пристроенный или подземный гараж на земельном участке основного объекта;
12. элементы благоустройства;
13. общественные туалеты;
14. места парковки легковых автомобилей;
15. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация, подъезды, проезды и т.д.).

Нормативный размер участка предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок коммунально-складских предприятий (в %) в соответствии с рекомендуемыми предельными параметрами разрешенного строительства для зоны П.1.

**Предельные размеры земельных участков в зоне П.1.**

-минимальный размер земельного участк а- 0,05 га;

-максимальный размер земельного участка – 1га.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительствадля зоны П.1.**

 - Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка составляет для зоны П.1. не более 80 %;

 - Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади земельного участка) земельного участка составляет 0,6;

- Максимальный процент застройки земельного участка коммунальными объектами (производство, передача и распределение электроэнергии, газа, пара и горячей воды; сбор, очистка и распределение воды; удаление сточных вод и отходов) данной зоны составляет 60%;

- Максимальный процент застройки земельного участка складскими объектами - 60%;

- Максимальный процент застройки земельного участка объектами транспорта - 40%;

- Максимальный процент застройки земельного участка гаражными комплексами - 70%;

- Максимальный процент застройки земельного участка объектами оптовой торговли - 60%.

2. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

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

4. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – до 5-ти этажей.

5. Максимальный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15% площади предприятия.

6. Предельные размеры земельного участка для строительства и эксплуатации одного гаража: минимальные -10 кв.м., максимальные 120 кв.м.

**П.2. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ**

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется производственная деятельность.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. промышленные предприятия I - V классов опасности;
2. металлургические, машиностроительные и металлообрабатывающие предприятия и производства I - V классов опасности;
3. производства строительной промышленности I - V классов опасности;
4. производства по обработке древесины I - V классов опасности;
5. текстильные производства и производства легкой промышленности I - V классов

опасности;

1. производства по обработке животных продуктов I - V классов опасности;
2. офисы, конторы организаций различных форм собственности;
3. научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий;
4. питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
5. производственные базы жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
6. издательства и редакционные офисы с типографиями;
7. склады;
8. открытые стоянки для хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
9. автобусные, парки;
10. парки грузового автомобильного транспорта;
11. таксопарки;
12. гаражи;
13. сооружения связи, радиовещания и телевидения;
14. автозаправочные станции, объекты автосервиса;
15. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация, подъезды, проезды и т.д.).

**Условно разрешенные виды использования:**

1. непродовольственные магазины;
2. продовольственные магазины;
3. торговые павильоны и киоски;
4. культовые сооружения;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. административные и бытовые помещения, офисы и конторы на 1-м этаже или в пристройке к основному объекту;
2. встроенно-пристроенный или подземный гараж на земельном участке основного объекта;
3. склады встроено-пристроенные или отдельно стоящие на земельном участке основного объекта;
4. предприятия общественного питания, связанные с обслуживанием предприятия, на земельном участке производственного здания;
5. крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения, спортивные площадки для работников предприятий;
6. элементы благоустройства;
7. места парковки легковых автомобилей;
8. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация, подъезды, проезды и т.д.).

Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок производственных предприятий (в %) в соответствии с рекомендуемыми предельными параметрами разрешенного строительства для зоны П.2.

**Предельные размеры земельных участков в зоне П.2.**

-минимальный размер земельного участк а- 0,05 га;

-максимальный размер земельного участка – 1га.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны П.2.**

 - Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка составляет для зоны П.2. не более 80 %;

 - Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади земельного участка) земельного участка составляет 0,8;

- Максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства данной зоны приведен в таблице 2.

Таблица 2

|  |  |
| --- | --- |
| Отрасль производства, предприятия (производства) | Минимальная плотность застройки, % |
| 1 | 2 |
| Химическая промышленность | 28-50 |
| Энергетика | 21-38 |
| Автопром | 50-55 |
| Целлюлозно-бумажные производства | 35-40 |
| Нефтепереработка | 32-55 |
| Газовая промышленность | 25-45 |
| Электротехнические производства | 45-85 |
| Радиотехнические производства | 50-60 |
| Химико-фармацевтические производства | 32-40 |
| Местная промышленность | 52-74 |
| Металлургия | 25-50 |
| Цветная металлургия | 38-45 |
| Машиностроение | 50-52 |
| Химическое машиностроение | 50-55 |
| Станкостроение | 50-60 |
| Приборостроение | 30-55 |
| Сельскохозяйственного машиностроения | 52-56 |
| Строительно-дорожное машиностроение | 50-63 |
| Производство оборудования | 55-57 |
| Производство строительных материалов | 27-63 |
| Лесная промышленность | 20-53 |
| Текстильные производства | 45-60 |
| Легкая промышленность | 27-60 |
| Пищевая промышленность | 33-55 |
| Молочная промышленность | 36-45 |
| Заготовки | 40-42 |
| Издательская деятельность | 50 |
| Услуги по обслуживанию и ремонту транспортных средств | 27-65 |
| Автобусные, парки | 50-60 |
| Парки грузового автомобильного транспорта | 45-50 |
| Таксопарки | 52-58 |
| Гаражи | 50-70 |
| Станции технического обслуживания автомобилей | 20-40 |
| Автозаправочные станции | 13-16 |
| Ремонт техники | 35-60 |
| Предприятия по поставкам продукции | 40 |
| Предприятия по поставкам металлопродукции | 35 |
| Водное хозяйство | 50 |

**Примечания:**

1. Для объектов не указанных в таблице, размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.

2. Данные приведены в соответствии с приложением В к СП 18.13330.2011 «Генеральные планы промышленных предприятий».

2. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

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

4. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – до 5-ти этажей.

5. Площадь участков, предназначенных для озеленения, должна составлять не менее 3 м2 на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Максимальный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15% площади предприятия.

**Зоны сельскохозяйственного использования:**

**СХ. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Зона сельскохозяйственного использования выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для организации сельскохозяйственного производства.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. личные подсобные хозяйства;
2. пашни;
3. многолетние насаждения;
4. пастбища;
5. сенокосы;
6. садоводство, огородничество;
7. объекты дачного строительства;
8. хозяйственные постройки и строения для содержания домашних животных;
9. скотоводческие и птицеводческие фермы и комплексы;
10. зверофермы;
11. питомники;
12. овощехранилища;
13. зернохранилища;
14. объекты, связанные с обработкой сельскохозяйственного сырья для хранения;
15. конюшни;
16. теплицы, парники;
17. парки сельхозтехники;
18. склады удобрений;
19. сооружения для заготовки и складирования сельскохозяйственного сырья;
20. иные объекты сельскохозяйственного назначения;
21. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. инженерные коммуникации;
2. внутрихозяйственные дороги;
3. лесозащитные полосы;
4. пруды;
5. вспомогательные хозяйственные и бытовые постройки и строения;
6. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельного участка (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

**Предельные размеры земельных участков в зоне СХ.**

1. Для ведения садоводства:

- минимальный размер земельного участка - 0,06 га;

- максимальный размер земельного участка – 0,15 га.

2. Для ведения огородничества:

- минимальный размер земельного участка - 0,04 га;

- максимальный размер земельного участка – 0,15 га.

3. Для дачного строительства:

- минимальный размер земельного участка - 0,10 га;

- максимальный размер земельного участка – 0,30 га.

4. Нормативный размер участка сельскохозяйственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок производственных предприятий (в %) в соответствии с рекомендуемыми предельными параметрами разрешенного строительства для зоны СХ.

5. Для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХ.**

 - Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка составляет для зоны СХ. не более 60 %;(таблица 4)

 - Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади земельного участка) земельного участка составляет 0,6;

Таблица 4

|  |  |
| --- | --- |
| Предприятия (производства) | Минимальная плотность застройки, % |
| 1 | 2 |
| Крупного рогатого скота  | 38-55 |
| Свиноводческие  | 35-50 |
| Овцеводческие  | 45-60 |
| Козоводческие  | 55-59 |
| Коневодческие  | 39-42 |
| Птицеводческие  | 25-33 |
| Звероводческие и кролиководческие  | 22-45 |
| Тепличные  | 42-60 |
| Предприятия по ремонту сельскохозяйственной техники  | 25-38 |
| Предприятия по переработке или хранению сельскохозяйственной продукции  | 50 |
| Предприятия комбикормовые  | 27 |
| Предприятия по хранению семян и зерна  | 28 |
| Предприятия по обработке продовольственного и фуражного зерна  | 30 |
| По производству молока  | 40 |
| По доращиванию и откорму крупного рогатого скота  | 35 |
| По откорму свиней (с законченным производственным циклом)  | 35 |
| Овцеводческие мясо-шерстно-молочного направлений  | 40 |
| Козоводческие молочного и пухового направлений  | 54 |
| Птицеводческие яичного направления  | 27 |
| Птицеводческие мясного направления  | 25 |

Примечания:

1. Для объектов не указанных в таблице, размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.

2. Данные приведены в соответствии с приложением В к СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий».

2. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

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

4. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – до 5-ти этажей.

5. Площадь участков, предназначенных для озеленения, должна составлять не менее 15% площади сельскохозяйственных предприятий, а при плотности застройки более 50% – не менее 10%.

**Зоны специального назначения:**

**КЛ. ЗОНА КЛАДБИЩ**

Зона кладбищ выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется специализированная деятельность.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. кладбища традиционного захоронения;
2. кладбища урновых захоронений после кремации;
3. бюро похоронного обслуживания;
4. иные объекты похоронного назначения;
5. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).
6. культовые сооружения

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. места парковки легковых автомобилей;
2. элементы благоустройства;
3. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельного участка (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

**Предельные размеры земельных участков в зоне КЛ.**

1. Размеры участков кладбищ должны быть:

- минимальный размер земельного участка 0,24 га на 1 тысячу человек;

- максимальный размер земельного участка 40 га.

2. Для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны КЛ.**

 - Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка составляет для зоны КЛ. не более 70 %;

 - Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади земельного участка) земельного участка составляет 0,8;

- площадь зеленых насаждений - не менее 25%;

- Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – до 3-х этажей;

- Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

**КО. ЗОНА КАНАЛИЗАЦИОННЫХ ОЧИСТНЫХ СООРУЖЕНИЙ**

Зона канализационных очистных сооружений выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется специализированная деятельность.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. канализационные насосные станции;

2. нежилые помещения для дежурного персонала;

3. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. места парковки легковых автомобилей на земельном участке основного объекта;
2. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельного участка (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

**Предельные размеры земельных участков в зоне КО.**

1. Размеры земельных участков под очистные сооружения, включая иловые площадки, в зависимости от производительности очистных сооружений должны быть не более приведенных в таблице 5.

Таблица 5

|  |  |
| --- | --- |
| Производительность очистных сооружений канализации, тыс. м3/сут | Размеры земельных участков, га |
| очистных сооружений | иловых площадок | биологических прудов глубокой очистки сточных вод |
| до 0,7 | 0,5 | 0,2 | — |
| свыше 0,7 до 17 | 4 | 3 | 3 |
| свыше 17 до 40 | 6 | 9 | 6 |
| свыше 40 до 130 | 12 | 25 | 20 |
| свыше 130 до 175 | 14 | 30 | 30 |
| свыше 175 до 280 | 18 | 55 | — |

**Примечание:** Данные приведены в соответствии с СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

2. Размеры земельных участков очистных сооружений локальных систем канализации следует принимать не менее 0,25 га.

3. Размеры земельных участков, отводимых под сливные станции, следует принимать не менее 0,02 га.

4. Для объектов иного назначения - в соответствии с документацией по планировке территории.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны КО.**

 - Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка составляет для зоны КО. не более 60 %;

 - Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади земельного участка) земельного участка составляет 0,6;

 - Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

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

 - Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 21 метр от планировочной отметки земли.

**ЗОНА РЕЖИМНЫХ ОБЪЕКТОВ**

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется деятельность специализированных объектов.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. тюрьмы;
2. исправительно-трудовые учреждения;
3. объекты военного назначения;
4. иные специализированные объекты, связанные с пенитенциарной, обороной и правоохранительной деятельностью.

**Условно разрешенные виды использования:**

1. культовые сооружения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. гаражи;
2. встроенно-пристроенный или подземный гараж;
3. элементы благоустройства;
4. места парковки легковых автомобилей;
5. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельного участка (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).
6. иные объекты, требующиеся для функционирования специализированных учреждений.

 **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны РО.**

 - Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка составляет для зоны РО. не более 80 %;

 - Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади земельного участка) земельного участка составляет 0,8;

**Рекреационные зоны:**

**Р.1. ЗОНА ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА**

Зона природного ландшафта выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. лесопарки, лугопарки;

**Условно разрешенные виды использования:**

1. детские оздоровительные учреждения;
2. лагеря и базы отдыха;
3. тренировочные базы, спортивные школы;
4. интернаты, приюты для детей и подростков;
5. интернаты для престарелых;
6. крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
7. открытые спортивно-физкультурные сооружения;
8. прокат игрового и спортивного инвентаря;
9. аттракционы;
10. места для кемпингов;
11. торговые павильоны и киоски;
12. некапитальные строения предприятий общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
13. культовые сооружения;
14. общественные туалеты;
15. автозаправочные станции, объекты автосервиса;
16. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. элементы дизайна, скульптурные композиции;
2. элементы благоустройства;
3. места парковки для легковых автомобилей на земельном участке основного объекта;
4. отдельно стоящие туалеты на земельном участке основного объекта;
5. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельного участка (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

Суммарная площадь озелененных территорий общего пользования – парков, лесопарков, садов, скверов, бульваров и др. должна быть не менее 10 м2/чел.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р.1.**

 - Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка составляет для зоны Р.1. не более 10 %;

 - Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади земельного участка) земельного участка составляет 0,2;

- Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

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

- Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – до 3-х этажей.

**Р.2. ЗОНА ПАРКОВ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ**

Данная зона предназначена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях отдыха, спорта и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. парки;
2. скверы;
3. бульвары;
4. открытые спортивно-физкультурные сооружения;
5. крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
6. аттракционы;
7. места проката игрового и спортивного инвентаря;
8. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

**Условно разрешенные виды использования:**

1. игровые залы;
2. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
3. торговые павильоны и киоски;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. элементы дизайна, скульптурные композиции;
2. элементы благоустройства;
3. игровые площадки;
4. некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
5. общественные туалеты;
6. места парковки для легковых автомобилей на земельном участке основного объекта;
7. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельного участка (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

Суммарная площадь озелененных территорий общего пользования – парков, лесопарков, садов, скверов, бульваров и др. должна быть не менее 10 м2/чел.

Площадь территории парков, садов и скверов следует принимать не менее:

* городских парков - 15 га;
* парков планировочных районов - 10 га;
* садов жилых районов - 3 га;
* скверов - 0,5 га.

Для условий реконструкции площадь указанных элементов допускается уменьшать.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р.2.**

 - Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка составляет для зоны Р.2. не более 25 %;

 - Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади земельного участка) земельного участка составляет 0,2;

- Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

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

- Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 12 метров, высота парковых сооружений – аттракционов – не ограничивается.

**Р.3. ЗОНА ЗЕЛЕНЫХ НАСАЖДЕНИЙ**

Зона зеленых насаждений предназначена для улучшения микроклиматических и рекреационных условий (создания благоприятных возможностей для отдыха людей), улучшение облика населенного пункта, повышения эстетических его достоинств, а также для выполнения защитных и санитарно-гигиенических функций. При этом учитывается функциональное значение зеленых насаждений и общее планировочное решение, максимально сохраняются существующие зеленые насаждения.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. парки;
2. скверы;
3. бульвары;
4. сады;
5. озеленение территории древесными, кустарниковыми и травянистыми растениями;
6. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. элементы дизайна, скульптурные композиции;
2. элементы благоустройства;
3. места парковки для легковых автомобилей на земельном участке основного объекта;
4. отдельно стоящие туалеты на земельном участке основного объекта;
5. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

Суммарная площадь озелененных территорий общего пользования – парков, лесопарков, садов, скверов, бульваров и др. должна быть не менее 10 м2/чел.

Площадь территории парков, садов и скверов следует принимать не менее:

* городских парков - 15 га;
* парков планировочных районов - 10 га;
* садов жилых районов - 3 га;
* скверов - 0,5 га.

Для условий реконструкции площадь указанных элементов допускается уменьшать.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р.3.**

 - Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка составляет для зоны Р.3. не более 25 %;

 - Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади земельного участка) земельного участка составляет 0,2;

- В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70 %;

- максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства данной зоны составляет 25%.

- Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

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

- Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 8 метров от планировочной отметки земли.

**Р.4. ЗОНА ОБЪЕКТОВ ОТДЫХА, ТУРИЗМА, ЗАНЯТИЙ ФИЗИЧЕСКОЙ КУЛЬТУРОЙ И СПОРТОМ**

Данная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с целью размещения объектов лечебно-оздоровительного назначения, объектов отдыха и туризма.

**Основные виды разрешенного использования:**

1. дома отдыха;
2. базы отдыха;
3. пансионаты;
4. кемпинги;
5. туристические базы;
6. оздоровительные лагеря;
7. спортивные лагеря;
8. санатории;
9. профилактории;
10. пляжи;
11. базы-стоянки поисково-спасательных служб;
12. лодочные станции;
13. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

**Условно разрешенные виды использования:**

1. предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
2. торговые павильоны и киоски;
3. общественные туалеты;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. элементы дизайна, скульптурные композиции;
2. элементы благоустройства;
3. места парковки для легковых автомобилей на земельном участке основного объекта;
4. отдельно стоящие туалеты на земельном участке основного объекта.
5. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

**Предельные размеры земельных участков в зоне Р.4.**

1. Размеры территорий зон отдыха следует принимать из расчета 500-1000 м2 на одного посетителя, в том числе интенсивно используемая ее часть для активных видов отдыха должна составлять не менее 100 м2 на одного посетителя. Площадь участка отдельной зоны массового кратковременного отдыха следует принимать не менее 50 га.

2. Размеры территорий открытых физкультурно-спортивных сооружений следует принимать из расчета 1950 м2 га на 1000 человек.

Для крытых физкультурно-спортивных объектов (спортзалы, физкультурно-оздоровительные комплексы, бассейны и т.п.), размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.

3. Предельные размеры земельных участков санаторно-курортных и оздоровительных учреждений, объектов отдыха и туризма устанавливаются в соответствии с таблицей 5.

Таблица 5

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Учреждения, предприятия | Размеры земельных участков | Примечания |
| 1 | 2 | 3 |
| Психоневрологические интернаты, место на 1 тыс. чел. (с 18 лет)  | При вместимости интернатов, мест: до 200 125 м2 на 1 место св. 200 до 400 - 100 м2св. 400 до 600 - 80 м2 |  |
| Санатории (без туберкулезных) | 125–150 м2 на 1 место  | Конкретные значения нормативов земельных участков в указанных пределах принимаются по местным условиям. Размеры земельных участков даны без учета площади хозяйственных зон. |
| Санатории для родителей с детьми и детские санатории (без туберкулезных) | 145–170 м2 на 1 место  |
| Санатории-профилактории | 70–100 м2 на 1 место  | В санаториях-профилакториях, размещаемых в пределах городской черты, допускается уменьшать размеры земельных участков, но не более чем на 10%. |
| Санаторные детские лагеря | 200 м2 на 1 место  |  |
| Дома отдыха (пансионаты) | 120–130 м2 на 1 место  |  |
| Дома отдыха (пансионаты) для семей с детьми | 140–150 м2 на 1 место  |  |
| Базы отдыха предприятий и организаций, молодежные лагеря | 140–160 м2 на 1 место  |  |
| Курортные гостиницы | 65–75 м2 на 1 место |  |
| Детские лагеря | 150–200 м2 на 1 место |  |
| Оздоровительные лагеря для старшеклассников | 175–200 м2 на 1 место |  |
| Дачи дошкольных учреждений | 120–140 м2 на 1 место |  |
| Туристские гостиницы | 50–75 м2 на 1 место |  |
| Туристские базы | 65–80 м2 на 1 место |  |
| Туристские базы для семей с детьми | 95–120 м2 на 1 место |  |
| Мотели | 75–100 м2 на 1 место |  |
| Кемпинги | 135–150 м2 на 1 место |  |
| Приюты | 35–50 м2 на 1 место |  |

Примечание: Для объектов не указанных в таблице, размер земельного участка определяется по заданию на проектирование.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны Р.4.**

 - Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка составляет для зоны Р.4. не более 60 %;

 - Коэффициент застройки (отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями к площади земельного участка) земельного участка составляет 0,2;

- В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий следует принимать не менее 70 %;

- Максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства физкультурно-спортивного назначения составляет 50%;

- Максимальный процент застройки земельного участка объектами капитального строительства, предназначенными для проведения досуга населением, составляет 30%.

- Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

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

- Расстояния от границ земельных участков вновь проектируемых санитарно-курортных и оздоровительных учреждений следует принимать не менее:

* до жилой и общественной застройки (не относящейся к обслуживанию зон отдыха), объектов коммунального хозяйства и складов (в условиях реконструкции не менее 100 м) – 500 м;
* до железных дорог общей сети – 500 м;
* до автомобильных дорог I, II, III категорий – 500 м;
* до автомобильных дорог IV категории – 200 м;
* до садово-дачной застройки – 300 м.

- Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 4-х этажей, высота парковых сооружений - аттракционов – не подлежит ограничению.

**БО. Зона полигона твёрдых бытовых отходов**

Зона специального назначения выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется специализированная деятельность по устройству, содержанию и эксплуатации полигонов твердых бытовых отходов.

**Основные виды разрешенного использования:**

1.​ сооружения для изоляции и обезвреживания твердых бытовых отходов;

2.​ складирование твердых бытовых отходов;

3.​ размещение хозяйственно-бытовых отходов;

**Условно разрешённый вид использования:**

1. сооружения связи

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1. производственно-бытовые и вспомогательные сооружения для персонала;
2. места парковки автомобилей на земельном участке основного объекта;
3. мусоросортировочные комплексы;
4. инженерно-технические объекты и сооружения, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельного участка (электро-, водо-, тепло-, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.).

Разрешение на использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зоне полигона твердых бытовых отходов, согласовывается с уполномоченными органами в установленном порядке.

**Предельные размеры земельных участков для зоны БО**. устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

минимальный -0,5 га;

максимальный – 5 га

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительствадля зоны БО.**

1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка(определяется как, отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка)объектами капитального строительства данной зоны составляет 7%.

2. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.

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

4. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – до 3-х этажей.

# Статья 24. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

На территории муниципального образования Валдайского городского поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий, применительно к которым градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации:

1. водоохранная зона;
2. прибрежная защитная полоса;
3. санитарно-защитная зона;
4. зона санитарной охраны источников водоснабжения;
5. охранная зона линий электропередачи;
6. граница территорий объектов культурного наследия;
7. зоны охраны объектов культурного наследия;
8. территории, подверженные паводкам.
	* 1. **Водоохранная зона.**

В соответствии с **частью 15 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации** в границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

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

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

* + 1. **Прибрежная защитная полоса.**

В соответствии с **частью 17 ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации** в границах прибрежной защитной полосы запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

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

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

5) распашка земель;

6) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

* + 1. **Санитарно-защитная зона.**

В соответствии с **СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03**, **утвержденным Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03», от 25 сентября 2007 г. N 74 зарегистрированным в Минюсте Российской Федерации 25 января 2008 г. N 10995 ,** в санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

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

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

* + 1. **Зона санитарной охраны источников водоснабжения.**

В соответствии с **"СанПиН 2.1.4.1110-02. 2.1.4. Питьевая вода и водоснабжение населенных мест. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. Санитарные правила и нормы"**, утвержденным Главным государственным санитарным врачом РФ 26.02.2002, в первом поясе зон санитарной охраны устанавливаются следующие ограничения.

Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

Во втором поясе зон санитарной охраны устанавливаются следующие ограничения:

бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора;

запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

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

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и реконструкции.

* + 1. **Охранная зона линий электропередачи.**

В соответствии с **Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон,** утвержденными Постановлением Правительства РФ № 160 от 24 февраля 2009 года, в охранных зонах линий электропередачи напряжением свыше 1000 вольт, запрещается:

- складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

- размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

- осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).

 В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

- горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

- посадка и вырубка деревьев и кустарников;

- дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

- проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

- проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

- полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

- полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

* + 1. **Границы территорий объектов культурного наследия.**

В соответствии c **Федеральным Законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» №73-ФЗ** от 25 июня 2002г.: «В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

* + 1. **Зоны охраны объектов культурного наследия**

Согласно проекту охранных зон памятников истории и культуры гор. Валдай от 1972 года, согласованный Министерство культуры РСФСР 30 мая 1972 года № 17-11-05:

«Охранные зоны состоят из трех категорий с различным режимом.

Заповедная территория – сохраняется планировка XVIII-XIX вв. Всем зданиям взятым на учет, как памятники архитектуры, в процессе ремонта должен быть возвращен первоначальный вид. Это не исключает оборудование домов всеми видами современного коммунального обслуживания.

Зона охраняемого ландшафта – режим должен обеспечить сохранение характера берегового ландшафта, исторически сложившейся планировки и парковых насаждений. Запрещаются работы по перепланировке улиц, изменению естественного рельефа, местности. Все архитектурно-планировочные и строительные мероприятия проводятся по согласованию с органами охраны памятников.

Зона регулирования застройки – предусматривается 2-3 этажная застройка и участки, на которых разрешается 4-5 этажная застройка, но с ограниченной плотностью…».

* + 1. **Территории, подверженные паводкам.**

**В соответствии с частью 4 статьи 67 Водного кодекса Российской Федерации.**

На территориях, подверженных затоплению, размещение новых населенных пунктов, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещаются.

**СОДЕРЖАНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| Информационное сообщение …………………………………………………………………………………………………………………………………………... | 1 |
| Правила землепользования и застройки валдайского городского поселения ………………………………………………………………………………... | 1-27 |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |

###

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

«Валдайский Вестник». Бюллетень № 10 (226) от 07.03.2018

Учредитель: Дума Валдайского муниципального района

Утвержден решением Думы Валдайского муниципального района от 27.03.2014 № 289

Главный редактор: Глава Валдайского муниципального района Ю.В. Стадэ, телефон: 2-25-16

Адрес редакции: Новгородская обл., Валдайский район, г.Валдай, пр.Комсомольский, д.19/21

Отпечатано в МБУ «Административно-хозяйственное управление» (Новгородская обл., Валдайский район,

 г. Валдай, пр. Комсомольский, д.19/21 тел/факс 46-310(доб. 122)

Выходит по пятницам. Объем 27 п.л. Тираж 30 экз. Распространяется бесплатно.