**

*Общество с ограниченной ответственностью*

***«САРСТРОЙНИИПРОЕКТ»***

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик: администрация муниципального образования Имангуловский сельсовет Октябрьского районаОренбургской области |  |

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ**

**ИМАНГУЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**Октябрьского района**

**Оренбургской области**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**(в новой редакции)**

**Саратов 2018 г.**

**

*Общество с ограниченной ответственностью*

***«САРСТРОЙНИИПРОЕКТ»***

|  |  |
| --- | --- |
| Заказчик: администрация муниципального образования Имангуловский сельсовет Октябрьского районаОренбургской области |  |

**МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ**

**ИМАНГУЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

**Октябрьского района**

**Оренбургской области**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**(в новой редакции)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Генеральный директор «САРСТРОЙНИИПРОЕКТ»  |  | Т.Ю. Базанова |
|  |  |  |
| Начальник АПО |  | М.А. Ковшик |
|  |  |  |

**Саратов 2018 г.**

# ***СОДЕРЖАНИЕ***

[*СОДЕРЖАНИЕ* 3](#_Toc470082625)

[ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 5](#_Toc470082626)

[РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 5](#_Toc470082627)

[Статья 1.1. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки 5](#_Toc470082628)

[Статья 1.2. Основания введения, назначение и состав Правил 11](#_Toc470082629)

[Статья 1.3. Градостроительный регламент 13](#_Toc470082630)

[Статья 1.4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 14](#_Toc470082631)

[РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И ИХ ПОЛНОМОЧИЯ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ 15](#_Toc470082632)

[Статья 2.1. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений 15](#_Toc470082633)

[Статья 2.2. Комиссия по землепользованию и застройке 16](#_Toc470082634)

[Статья 2.3. Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения правил землепользования и застройки 17](#_Toc470082635)

[Статья 2.4. Правила застройки как основа для принятия решений по застройке и землепользованию 18](#_Toc470082636)

[РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОСРЕДСТВОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ 18](#_Toc470082637)

[Статья 3.1. Общие положения о планировке территории 18](#_Toc470082638)

[Статья 3.2. Особенности подготовки документации по планировке территории 19](#_Toc470082639)

[РАЗДЕЛ 4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 20](#_Toc470082640)

[Статья 4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 20](#_Toc470082641)

[Статья 4.2. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости 21](#_Toc470082642)

[Статья 4.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 22](#_Toc470082643)

[Статья 4.4. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 23](#_Toc470082644)

[Статья 4.5. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 24](#_Toc470082645)

[Статья 4.6. Установление публичных сервитутов 25](#_Toc470082646)

[РАЗДЕЛ 5. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА 26](#_Toc470082647)

[Статья 5.1. Работы по формированию земельных участков 26](#_Toc470082648)

[Статья 5.2. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам 26](#_Toc470082649)

[Статья 5.3. Условия предоставления (изъятия) земельных участков 28](#_Toc470082650)

[Статья 5.4. Нормы предоставления земельных участков 28](#_Toc470082651)

[Статья 5.5. Межевание территории 28](#_Toc470082652)

[Статья 5.6. Установление публичных сервитутов 29](#_Toc470082653)

[Статья 5.7. Градостроительный план земельного участка 29](#_Toc470082654)

[РАЗДЕЛ 6. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ 30](#_Toc470082655)

[Статья 6.1. Общие положения о публичных слушаниях 30](#_Toc470082656)

[Статья 6.2. Организация подготовки публичных слушаний 31](#_Toc470082657)

[Статья 6.3. Процедура проведения публичных слушаний 32](#_Toc470082658)

[Статья 6.4. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил 32](#_Toc470082659)

[РАЗДЕЛ 7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ИЗМЕНЕНИЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРОИЗВОДИМЫХ ИХ ВЛАДЕЛЬЦАМИ 34](#_Toc470082660)

[Статья 7.1. Основания для осуществления контроля, субъекты контроля 34](#_Toc470082661)

[Статья 7.2. Виды контроля изменения объектов недвижимости 35](#_Toc470082662)

[РАЗДЕЛ 8. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ 35](#_Toc470082663)

[Статья 8.1. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки 35](#_Toc470082664)

[Статья 8.2. Порядок внесения изменений в Правила застройки 35](#_Toc470082665)

[РАЗДЕЛ 9. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 36](#_Toc470082666)

[Статья 9.1. О введении в действие настоящих Правил застройки 36](#_Toc470082667)

[ЧАСТЬ II. СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 37](#_Toc470082668)

[РАЗДЕЛ 10. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 37](#_Toc470082669)

[ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 38](#_Toc470082670)

[РАЗДЕЛ 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 38](#_Toc470082671)

[Статья 11.1. Общие положения 38](#_Toc470082672)

[Статья 11.2. Перечень градостроительных регламентов и территориальных зон 38](#_Toc470082673)

[Статья 11.3. Перечень территориальных зон 40](#_Toc470082674)

[Статья 11.4. Жилые зоны 41](#_Toc470082675)

[Статья 11.5. Общественно-деловые зоны 52](#_Toc470082676)

[Статья 11.6. Зоны транспортных и инженерных инфраструктур 63](#_Toc470082677)

[Статья 11.7. Зоны сельскохозяйственного использования 64](#_Toc470082678)

[Статья 11.8. Рекреационные зоны 65](#_Toc470082679)

[Статья 11.9. Зоны специального назначения 67](#_Toc470082680)

[Статья 11.10. Производственные зоны 68](#_Toc470082681)

[РАЗДЕЛ 12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 72](#_Toc470082682)

[Статья 12.1. Дополнительные градостроительные регламенты в границах водоохранных зон и прибрежных полос 72](#_Toc470082683)

[Статья 12.2. Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон (С33) и зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения 73](#_Toc470082684)

# **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Статья 1.1. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки

В правилах землепользования и застройки МО Имангуловский сельсовет Октябрьского района Оренбургской области (далее – Правила) используются следующие основные понятия:

**акт приемки объекта** – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, и иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

**арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;[[1]](#footnote-1)

**береговая полоса –** полоса земли вдоль береговой линии водного объекта, предназначенная для общего пользования;

**виды разрешенного использования недвижимости** – виды использования, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено при соблюдении требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

**водоохранными зонами** являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых 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;[[2]](#footnote-2)

**высота здания, строения, сооружения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

**градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территории муниципального образования, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;[[3]](#footnote-3)

**градостроительное зонирование –** зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;[[4]](#footnote-4)

**градостроительная документация по планировке территории** – документация, разработанная в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов и иных элементов), установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов (проект планировки территории, проект межевания территории и градостроительные планы земельных участков);[[5]](#footnote-5)

**градостроительный план земельного участка –** документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;

**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;[[6]](#footnote-6)

**документы территориального планирования** – документы территориального планирования по определению назначения территории исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований;[[7]](#footnote-7)

**земельный участок** – это часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки. Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.[[8]](#footnote-8)

**застройщик –** физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;[[9]](#footnote-9)

**заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять его интересы при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

**землевладельцы** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;[[10]](#footnote-10)

**землепользователи** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;[[11]](#footnote-11)

**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;[[12]](#footnote-12)

**зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности** – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений;[[13]](#footnote-13)

**зоны охраны объектов культурного наследия** – территории с особыми условиями использования, регулируемыми законодательством об объектах культурного наследия, границы которых (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 местного (муниципального) значения – в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации. В состав зон охраны объектов культурного наследия входят: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности и зона охраняемого природного ландшафта;[[14]](#footnote-14)

**изменение недвижимости** – изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

**информационные системы обеспечения градостроительной деятельности** – организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса систематизированный свод документированных сведений о развитии территории, застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;[[15]](#footnote-15)

**исполнитель** – физическое или юридическое лицо, являющееся разработчиком проекта генерального плана на основании заключенного с заказчиком муниципального контракта на подготовку такой документации и осуществляющее ее подготовку в соответствии с требованиями законодательства и условиями заключенного контракта;[[16]](#footnote-16)

**кадастровый учет недвижимого имущества** – действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных федеральным законодательством сведений о недвижимом имуществе;[[17]](#footnote-17)

**комиссия по землепользованию и застройке –** коллегиальный консультативный орган при главе исполнительного органа власти местного самоуправления, который наделяется правом подготовки рекомендации по результатам публичных слушаний;

**коэффициент строительного использования земельного участка** – отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

**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 (далее – линейные объекты);[[18]](#footnote-18)

**линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

**линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

**многоквартирный жилой дом** – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

межевой **план** – документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках;[[19]](#footnote-19)

**муниципальный заказчик** – орган местного самоуправления, обеспечивающий подготовку документов территориального планирования при размещении заказа на подготовку градостроительной документации;[[20]](#footnote-20)

**недвижимое имущество (недвижимость)**, права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», – земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы;[[21]](#footnote-21)

**нормативы градостроительного проектирования** **(региональные и местные)** – совокупность стандартов по разработке документов территориального планирования, градостроительного зонирования и документации по планировке территории, включая стандарты обеспечения безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения, включая инвалидов, объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории), предусматривающих качественные и количественные требования к размещению объектов капитального строительства, территориальных и функциональных зон в целях недопущения причинения вреда жизни и здоровью физических лиц, имуществу физических и юридических лиц, государственному и муниципальному имуществу, окружающей среде, объектам культурного наследия, элементов планировочной структуры, публичных сервитутов, обеспечивающих устойчивое развитие территорий;[[22]](#footnote-22)

**объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;[[23]](#footnote-23)

**ограничения (обременения)** – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других);[[24]](#footnote-24)

**отклонения от Правил** – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

**организационный комитет –** коллегиальный орган, созданный в целях подготовки и проведения публичных слушаний, в состав которого входят отдельные должностные лица органов местного самоуправления, заинтересованные жители муниципального образования;

**правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;[[25]](#footnote-25)

**подрядчик** – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

**проектная документация** представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта;[[26]](#footnote-26)

**процент застройки участка** – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

**публичный сервитут** – право ограниченного общественного пользования земельным участком. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом органа местного самоуправления на основе документации по планировке территории и правил застройки и землепользования, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний;[[27]](#footnote-27)

**прибрежная защитная полоса** – территория, устанавливаемая в границе водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;[[28]](#footnote-28)

**публичные слушания –** форма реализации населением муниципального образования права на участие в обсуждении проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения;

**разрешение на строительство** представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и 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;[[29]](#footnote-29)

**разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации;[[30]](#footnote-30)

**разрешенное использование** **земельных участков и иных объектов недвижимости** – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;

**реконструкция объектов капитального строительства (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;[[31]](#footnote-31)

**строительство** – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);[[32]](#footnote-32)

**собственники земельных участков** – лица, являющиеся собственниками земельных участков;[[33]](#footnote-33)

**сервитут** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;[[34]](#footnote-34)

**территориальные зоны –** зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;[[35]](#footnote-35)

**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);[[36]](#footnote-36)

**технический регламент** – документ, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным 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 или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);[[37]](#footnote-37)

**устойчивое развитие территорий** – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;[[38]](#footnote-38)

**участник публичных слушаний** – заинтересованный житель муниципального образования, должностное лицо органа местного самоуправления, председатель общественного объединения, действующего на территории муниципального образования;

**функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.[[39]](#footnote-39)

### Статья 1.2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят МО Имангуловский сельсовет в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития МО Имангуловский сельсовет, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на территориальном зонировании, являются:

1) создание условий для реализации планов и программ развития территории муниципального района и МО Имангуловский сельсовет, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территории МО Имангуловский сельсовет;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства;

4) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с регламентами использования территорий;

5) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития МО Имангуловский сельсовет, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в случаях, установленных законодательством о градостроительной деятельности;

6) обеспечение контроля соблюдения прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;

- установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;

- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проекту генерального плана МО Имангуловский сельсовет);

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, об установлении публичных сервитутов;

- согласованию проектной документации;

- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;

- контролю за использованием земельных участков, строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (до их вступления в силу в установленном порядке - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- нормативными правовыми актами муниципального района субъекта Российской Федерации и МО Имангуловский сельсовет по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила состоят из Преамбулы, I, II, III частей:

Часть I. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе Градостроительного зонирования.

Часть II. Карты градостроительного зонирования МО Имангуловский сельсовет.

Часть III. Регламенты использования территорий.

6. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими или контролирующими градостроительную деятельность на территории МО Имангуловский сельсовет.

### Статья 1.3. Градостроительный регламент

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим 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.

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

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

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

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

3. Градостроительный регламент устанавливается с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования МО Имангуловский сельсовет;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее также - объекты культурного наследия), а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

4. Действие градостроительного регламента, установленного настоящими Правилами, распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования территории МО Имангуловский сельсовет.

5. Действие градостроительного регламента 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 выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и в 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.

6. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

7. 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 Оренбургской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

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

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

10. В случае если использование указанных в пункте 8 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

### Статья 1.4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1.5.1. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются в сети «Интернет».[[40]](#footnote-40)

1.5.2. 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 МО Имангуловский сельсовет обеспечивает возможность ознакомиться с настоящими Правилами всем желающим путем:

* публикации Правил и открытой продаже их копий;
* помещения Правил в сети « Интернет»;
* создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в МО Имангуловский сельсовет.
* предоставления органам, уполномоченным в области градостроительной деятельности, 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.

Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке, установленном раздела 6 настоящих Правил.

## РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И ИХ ПОЛНОМОЧИЯ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

### Статья 2.1. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений

2.1.1. Структуру органов местного самоуправления МО Имангуловский сельсовет, согласно Уставу МО Имангуловский сельсовет, составляют:

* представительный орган – совет народных депутатов МО Имангуловский сельсовет Октябрьского района Оренбургской области;
* глава МО Имангуловский сельсовет;
* исполнительно-распорядительный орган – Администрация МО Имангуловский сельсовет;
* контрольный орган – ревизионная комиссия МО Имангуловский сельсовет;
* избирательная комиссия МО Имангуловский сельсовет Октябрьского района .

2.1.2. Регулировать и контролировать землепользование и застройку уполномочены отдел архитектуры и градостроительства, отдел по управлению муниципальным имуществом Администрации Октябрьского района, Управление Росреестра по Оренбургской области .

2.1.3. К полномочиям органов местного самоуправления муниципального образования в области градостроительной деятельности относятся:

1) подготовка и утверждение документов территориального планирования сельского поселения;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения;

3) утверждение правил землепользования и застройки сельского поселения;

4) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования муниципального образования документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом;

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории сельского поселения;

6) принятие решений о развитии застроенных территорий;[[41]](#footnote-41)

7) информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.[[42]](#footnote-42)

Также к вопросам местного значения относится резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель поселения;[[43]](#footnote-43)

2.1.4. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил, относятся соответствующие структурные подразделения Администрации Октябрьского района в рамках своей компетенции осуществляют отраслевые органы Администрации района и территориальные органы областных органов государственного контроля и надзора, а при их отсутствии – областные органы государственного контроля и надзора.

### Статья 2.2. Комиссия по землепользованию и застройке

2.2.1.Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки Главой МО Имангуловский сельсовет утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта и реализации правил землепользования и застройки (далее – Комиссия).[[44]](#footnote-44)

Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану МО Имангуловский сельсовет.[[45]](#footnote-45)

Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при Главе Администрации МО Имангуловский сельсовет и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия:

* рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 6.4. настоящих Правил;
* рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 6.2 настоящих Правил;
* проводит публичные слушания в порядке, определяемом уставом МО Имангуловский сельсовет и нормативными правовыми актами местного уровня;
* подготавливает Главе МО Имангуловский сельсовет заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений Администрации МО Имангуловский сельсовет , касающихся вопросов землепользования и застройки;
* организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам в порядке раздела 8 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением Правил.

Председателем Комиссии назначается руководитель органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

По должности в состав Комиссии входят руководители структурных подразделений Администрации МО Имангуловский сельсовет, обладающих полномочиями по социально-экономическому и территориальному планированию, регулированию землепользования и застройки.

Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем протоколом. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

### Статья 2.3. Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения правил землепользования и застройки

2.3.1. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

* по запросу Комиссии предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
* участвуют в регулировании и контролировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

2.3.2. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности входит:

1) подготовка для Главы МО Имангуловский сельсовет, Совета народных депутатов МО Имангуловский сельсовет Октябрьского района Оренбургской области, Комиссии регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

2) участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;

3) согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;

4) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 5.7 настоящих Правил;

5) выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

6) предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

7) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

8) ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

9) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории.

10) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

### Статья 2.4. Правила застройки как основа для принятия решений по застройке и землепользованию

2.4.1. Настоящие Правила застройки являются основанием для обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2.4.2. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории МО Имангуловский сельсовет обеспечивается органами исполнительной власти:

* при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* при выдаче разрешений на строительство;
* при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
* при контроле объектов градостроительной деятельности в процессе их использования;
* при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
* при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;
* при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;
* при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков.

## РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОСРЕДСТВОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

### Статья 3.1. Общие положения о планировке территории

3.1.1. Документом территориального планирования МО Имангуловский сельсовет является генеральный план.

Состав, порядок подготовки и реализации данного документа определяется в соответствии со статьями 23-28 Градостроительного кодекса РФ, иными нормативными правовыми актами субъекта РФ, нормативными актами органов местного самоуправления.

3.1.2. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими правилами.

3.1.3. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

* проектов планировки без проектов межевания в их составе;
* проектов планировки с проектами межевания в их составе;
* проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
* градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3.1.4. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо:

а) определить или изменить границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

б) определить или изменить границы зон действия публичных сервитутов;

в) определить или изменить границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с представленными им градостроительными планами земельных участков.

3.1.5. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

### Статья 3.2. Особенности подготовки документации по планировке территории

3.2.1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления муниципального образования по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения.

3.2.2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки.

Администрация Октябрьского района Оренбургской области осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации Главе Октябрьского района Оренбургской области или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

3.2.3. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом МО Имангуловский сельсовет.

3.2.4. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

3.2.5. Срок проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования или нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

3.2.6. Орган местного самоуправления направляет соответственно Главе Администрации Октябрьского района Оренбургской области подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

3.2.7. Глава Администрации Октябрьского района Оренбургской области с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации или об отклонении и о направлении ее на доработку с учетом указанных замечаний.

3.2.8. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой муниципального образования, Совет народных депутатов МО Имангуловский сельсовет вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

3.2.9. В случае если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 3.2.1-3.2.8 настоящей статьи, не требуется. Администрация Октябрьского района в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Предоставление градостроительного плана земельного участка осуществляется без взимания платы.

3.2.10. В случае если подготовка градостроительного плана земельного участка осуществлялась органом местного самоуправления на основании заявления физического или юридического лица, границы и размер земельного участка определяются с учетом требований Градостроительного и Земельного кодекса. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельных участков.

## РАЗДЕЛ 4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

### Статья 4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

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

3. Настоящими Правилами на территории МО Нежинский сельсовет устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с видами разрешенного использования, содержащимися в классификаторе, утверждаемым федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (далее – классификатор). Виды разрешенного использования земельных участков, используемые согласно классификатору в градостроительных регламентах территориальных зон, дополнены видами разрешенного использования земельных участков с учетом особенностей территории.

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

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

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

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

### Статья 4.2. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости

4.2.1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.[[46]](#footnote-46)

Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается Главой Администрации МО Имангуловский сельсовет с учетом публичных слушаний.

4.2.2. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

5) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

6) собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

4.2.3. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, – в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство.

### Статья 4.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) коэффициент застройки (максимальный процент застройки);

5) коэффициент интенсивности жилой застройки;

6) иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в пункте 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

### Статья 4.4. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется решением местного Совета депутатов с учетом положений настоящей статьи.

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

3. 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 разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается 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.

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

5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов МО, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте МО Имангуловский сельсовет (при наличии официального сайта МО Имангуловский сельсовет) в сети Интернет.

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей МО о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется решением местного Совета депутатов и не может быть более одного месяца.

8. 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 МО Имангуловский сельсовет.

9. На основании указанных в пункте 8 настоящей статьи рекомендаций Глава МО Имангуловский сельсовет 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 правовых актов МО, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте МО Имангуловский сельсовет (при наличии официального сайта МО Имангуловский сельсовет) в сети Интернет.

10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

11. 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 на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

12. 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.

### Статья 4.5. 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.

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.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, *проводимых в порядке, определенном решением местного Совета депутатов, с учетом положений, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.* Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. 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 указанные рекомендации Главе МО Имангуловский сельсовет.

6. Глава МО Имангуловский сельсовет в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

### Статья 4.6. Установление публичных сервитутов

4.6.1. Органы местного самоуправления Октябрьского района Оренбургской области имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим и юридическим лицам, публичный
сервитут – ограниченное право пользования объектом недвижимости для третьих лиц в связи с обеспечением общественных нужд:

* проезда, прохода через земельный участок;
* прокладки, эксплуатации и ремонта коммунальных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
* размещение межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
* проведения топографо-геодезических работ на время их проведения;
* открытого доступа к прибрежной полосе;
* проведения дренажных работ;
* забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
* прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
* сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям.[[47]](#footnote-47)

4.6.2. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом местного самоуправления, установившим публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество».

Сервитут может быть прекращен в виду отпадения оснований, по которому был установлен, путем принятия постановления об отмене сервитута.

## РАЗДЕЛ 5. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

### Статья 5.1. Работы по формированию земельных участков

5.1.1. Земельные участки могут быть предоставлены физическим и юридическим лицам для целей строительства из земель муниципальной собственности при условии, что на момент передачи эти земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости.

Земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости, если они свободны от прав третьих лиц (за исключением тех, которые определены посредством сервитутов) и для них установлены:

* границы;
* разрешенные виды использования;
* параметры разрешенных строительных преобразований объектов недвижимости;
* сведения о сервитутах (ограничениях).

5.1.2. Комплект сведений и документов о сформированных земельных участках включает:

* проект границ земельного участка, согласованный с владельцами соседних земельных участков (в случае размещения в сложившейся застройке);
* материалы выноса границ земельных участков в натуру;
* описание градостроительных регламентов о разрешенных видах использования и параметрах разрешенных строительных преобразований недвижимости, сведений о сервитутах и дополнительных ограничениях в использовании земельного участка в связи с размещением в охранных и защитных зонах;
* технические условия на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;
* решение Администрации Октябрьского района Оренбургской области о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о предоставлении земельных участков без проведения торгов;
* публикация сообщения о проведении торгов или о приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов.

5.1.3. Подготовительные работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе и за счет средств:

* местного бюджета (средств, поступающих от земельных платежей, в том числе при передаче земельных участков посредством торгов, аукционов, конкурсов);
* физических и юридических лиц в случае передачи земельных участков в аренду без проведения торгов с предварительным согласованием места размещения объектов.

### Статья 5.2. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам

5.2.1. Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации;

3) порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами.

5.2. 2. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, сооружений, которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

5.2.3. Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

1) градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения – в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

2) кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков.

5.2.4. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Администрации Октябрьского района Оренбургской области ;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

Результатом первой стадии действий являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения. Результатом второй стадии действий являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства в порядке, установленном земельным законодательством.

### Статья 5.3. Условия предоставления (изъятия) земельных участков

5.3.1. Сформированные в соответствии с требованиями статьи 5.1-5.2 Правил земельные участки в границах МО Имангуловский сельсовет представляются физическим и юридическим лицам на условиях торгов (конкурсов, аукционов) по инициативе Администрации МО Имангуловский сельсовет.

5.3.2. Общий порядок предоставления земельных участков или права их аренды на торгах (конкурсах, аукционах), на безконкурсной основе установлен статьями 28-38 Земельного кодекса РФ и принятых на его основе нормативных правовых актов Правительства РФ, Оренбургской области, органов местного самоуправления.

Изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков для государственных или муниципальных нужд, осуществляется в порядке, установленном статьями 49 и 55 Земельного кодекса РФ.

### Статья 5.4. Нормы предоставления земельных участков

Руководствуясь п. 1 ст. 33 Земельного кодекса Российской Федерации, Законом Оренбургской области « О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам на территории Оренбургской области» от 31 декабря 2002 годы №459/79-11-03, Совет депутатов муниципального образования «Октябрьский район» Решил: Установить предельные (минимальные и максимальные) размеры участков, вновь предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для ведения личного подсобного хозяйства на семью:

– в черте населенного пункта 0,06-0,25 гектара;

- за чертой

Предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства, устанавливаются нормативными правовыми актами органов местного самоуправления. (Закон **о предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам на территории Оренбургской области** № 459 от 25.12.2002)

Участок территории сверх установленной предельной нормы может передаваться с учетом фактического использования, по отдельному договору, при условии согласования границ со смежными землепользователями.

### Статья 5.5. Межевание территории

5.5.1. Проекты межевания территории устанавливают границы земельных участков, разрабатываются на застроенные или подлежащие застройке территории в границах установленных красных линий. Межевание территорий общего пользования не проводится.

5.5.2. На территорию, подлежащую застройке, проект межевания разрабатывается одновременно с проектом планировки территории или в виде отдельного документа.

5.5.3. Границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения и обеспечения нормативов на условия эксплуатации объектов недвижимости, с учетом эффективности использования земель и действующих градостроительных нормативов.

Границы существующих землепользователей, оформленные в установленном порядке, при разработке проекта межевания не подлежат изменению без согласия землепользователей на изменение границ земельных участков, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с действующим законодательством.

5.5.4. Предельные (максимальные и минимальные) размеры предоставляемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства устанавливаются с учетом действующих нормативных правовых муниципального образования и наличия свободных земель в МО Имангуловский сельсовет.

5.5.5. В случае если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров установленных градостроительными правовыми актами Администрации МО Имангуловский сельсовет, то в процессе разработки проекта межевания размеры данного участка могут быть увеличены, при наличии свободных земель, до нормативных размеров.

5.5.6. Сверхнормативная территория может быть закреплена за владельцами земельного участка на праве собственности или аренды только при условии, что она в силу сложившейся планировки территории не может быть использована и зарегистрирована в качестве самостоятельного земельного участка, в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны.

5.5.7. При разработке проекта межевания должны быть уточнены публичные сервитуты и юридически установленные или подтвержденные частные сервитуты.

5.5.8. При установлении границ землепользования в зонах исторической застройки с учетом целесообразности и возможности учитываются исторические границы домовладений, определяемые на основе архивных данных, историко-культурных опорных планов и проектов зон охраны объектов культурного наследия.

### Статья 5.6. Установление публичных сервитутов

5.6.1. Публичные сервитуты (ограниченное право пользования земельным участком в целях обеспечения общественных нужд) устанавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Водным кодексом РФ, и иными федеральными законами.

5.6.2. Границы и условия действия публичных сервитутов устанавливаются на основе документов территориального планирования и проектов планировки.

5.6.3. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на схемах зонирования, градостроительных планах земельных участков и отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

### Статья 5.7. Градостроительный план земельного участка

5.7.1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным Кодексом РФ в соответствии с формой градостроительного плана, утвержденной Приказом Минрегиона РФ от 10.05.2011 № 207.

Градостроительный план земельного участка включает в себя:

* чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования;
* информацию о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства;
* информацию о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия;
* информацию о разделении земельного участка.

5.7.2. Чертеж градостроительного плана земельного участка выполняется на топографической съемке, на нем указываются:

* схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план);
* границы земельного участка и координаты поворотных точек;
* красные линии;
* обозначение существующих (на дату предоставления документа) объектов капитального строительства, объектов незавершенного строительства и их номера по порядку, в том числе не соответствующих градостроительному регламенту;
* минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта капитального строительства, за пределами которых запрещено строительство;
* границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд и номера этих зон по порядку (на основании документации по планировке территории, в соответствии с которыми принято решение о выкупе, резервировании с последующим выкупом);
* места допустимого размещения объекта капитального строительства;
* информация об ограничениях в использовании земельного участка (зоны охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные, водоохранные зоны и иные зоны);
* границы зон действия публичных сервитутов (при наличии);
* параметры разрешенного строительства.

5.7.3. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке включают в себя:

* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе площадь;
* предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка;
* иные показатели.

5.7.4. Проект границ земельного участка является основой для изготовления кадастрового плана земельного участка и используется при разработке, согласовании, экспертизе проектной документации, а также для последующего предоставления разрешения на строительство.

## РАЗДЕЛ 6. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### Статья 6.1. Общие положения о публичных слушаниях

6.1.1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом МО Имангуловский сельсовет, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местной нормативной базы.

6.1.2. Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией муниципального образования решений по землепользованию и застройке.

6.1.3. На публичные слушания выносятся проекты правил землепользования и застройки, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, а также вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6.1.4. Инициаторами публичных слушаний могут быть:

* население МО Имангуловский сельсовет;
* Администрация МО Имангуловский сельсовет;
* Глава МО Имангуловский сельсовет;
* Глава Администрации МО Имангуловский сельсовет.

Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или представительного органа, назначаются Советом народных депутатов, а по инициативе Главы муниципального образования – Главой сельского поселения, а по инициативе Главы Администрации – Главой Администрации сельского поселения.

Инициатива населения по проведению публичных слушаний может исходить от инициативной группы жителей муниципального образования.

6.1.5. Решение о назначении публичных слушаний принимается на заседании Совета народных депутатов МО Имангуловский сельсовет, большинством голосов от числа присутствующих на заседании депутатов. При отклонении инициативы о проведении публичных слушаний Совет народных депутатов направляет инициативной группе мотивированное обоснование о причинах отказа в принятии решения о проведении публичных слушаний. Основанием отказа в проведении публичных слушаниях могут быть только несоблюдение при их инициировании норм законодательства и требований настоящих Правил.

Решение о проведении публичных слушаний принимается не ранее чем за 20 и не позднее чем за 3 дня до дня проведения публичных слушаний.

6.1.6. В решении о назначении публичных слушаний указывается:

* наименование проекта, выносимого на публичные слушания;
* время и место проведения публичных слушаний;
* порядок подачи заявок на участие в публичных слушаниях.

### Статья 6.2. Организация подготовки публичных слушаний

6.2.1. На основании решения Совета народных депутатов МО Имангуловский сельсовет или постановления Главы Администрации МО Имангуловский сельсовет формируется организационный комитет по подготовке и проведению публичных слушаний.

Глава сельского поселения, Глава Администрации МО Имангуловский сельсовет не позднее 5 дней со дня принятия решения о назначении публичных слушаний организует проведение первого заседания оргкомитета и в дальнейшем осуществляет организационное и материально-техническое обеспечение деятельности организационного комитета.

6.2.2. Организационный комитет:

1) на первом заседании, которое организуется в трехдневный срок после принятия решения о проведении публичных слушаний, избирает председателя, заместителя председателя, секретаря, распределяет обязанности между членами организационного комитета, составляет план работы, который предусматривает перечень мероприятий, которые необходимо осуществить при подготовке публичных слушаний структурным подразделением администрации МО Имангуловский сельсовет и предоставляет его Главе Администрации МО Имангуловский сельсовет;

2) не позднее 10 дней до назначенной даты проведения публичных слушаний обеспечивает обнародование проекта Правил землепользования и застройки, рассмотрение которого выносится на публичные слушания;

3) определяет субъектов правотворческой инициативы – разработчиков (авторов) проектов, которые будут выступать с сообщением на публичных слушаниях по существу выносимых на обсуждение проектов;

4) составляет список должностных лиц, специалистов, представителей организаций, заинтересованных жителей муниципального образования, направляет им официальные сообщения с просьбой дать свои предложения (поправки) по проектам, выносимым на обсуждение;

5) организует подготовку проекта решения публичных слушаний по проекту, выносимого на публичные слушания. В протокол проведения публичных слушаний включаются все поступившие в письменной форме предложения (поправки), в проект решения включаются результаты обсуждения проекта;

6) не позднее 3 дней до даты проведения публичных слушаний оповещает население МО Имангуловский сельсовет об инициаторах, дате, времени и месте проведения публичных слушаний, теме и вопросах, выносимых на обсуждение.

7) обобщает заявки об участии в публичных слушаниях;

8) регистрирует участников публичных слушаний.

Организационный комитет подотчетен в своей деятельности Совету народных депутатов МО Имангуловский сельсовет.

### Статья 6.3. Процедура проведения публичных слушаний

6.3.1. Организационный комитет перед началом публичных слушаний организует регистрацию участников слушаний, выдает им проект Правил землепользования и застройки, выносимого на обсуждение.

6.3.2. Председатель организационного комитета является ведущим публичных слушаний, ведущий открывает публичные слушания, информирует о численности участников слушаний, оглашает решение Совета народных депутатов или Главы МО Имангуловский сельсовет о назначении публичных слушаний и проекте, выносимого на обсуждение. Голосованием утверждается регламент проведения публичных слушаний.

6.3.3. С сообщением на публичных слушаниях выступает субъект правотворческой инициативы – разработчик вынесенного на обсуждение проекта.

6.3.4. Предложения (поправки) по проекту не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным и областным законам, Уставу МО Имангуловский сельсовет.

6.3.5. На публичных слушаниях должны присутствовать специалисты (юристы, финансовые работники), которые в ходе обсуждения предложений (поправок) в проект должны дать заключение об их соответствии действующему законодательству, а также реальности финансового обеспечения их реализации;

6.3.6. Все предложения (поправки) в проект протоколируются, заносятся в проект решения публичных слушаний.

6.3.7. По окончанию обсуждения участники публичных слушаний голосованием принимают решение, в котором указывается отношение участников публичных слушаний в целом к проекту Правил землепользования и застройки (рекомендация одобрить либо отклонить), а также фиксируются предложения (поправки), которые рекомендуется принять либо отклонить.

6.3.8. Решение по результатам публичных слушаний считается принятым, если за него проголосовало большинство участников слушаний;

6.3.9. Решение, принятое на публичных слушаниях по проекту направляется в Совет народных депутатов или Главе МО Имангуловский сельсовет, в компетенцию которых входит принятие проекта для обязательного рассмотрения предложений (поправок) участников публичных слушаний при окончательном принятии указанного проекта.

6.3.10. В течение пяти дней после принятия проекта, который выносился на публичные слушания, Совет народных депутатов, либо Глава МО Имангуловский сельсовет, направляют участникам слушаний, которые вносили предложения (поправки), мотивированное обоснование по всем предложениям (поправкам), которые не были включены в текст проекта.

6.3.11. В течение 7 дней после окончания публичных слушаний организационный комитет направляет материалы о результатах публичных слушаний Главе МО Имангуловский сельсовет для опубликования.

### Статья 6.4. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил

6.4.1. Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования сельского поселения.

Специальные согласования могут проводиться:

* на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;
* на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;
* в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в Администрацию МО Имангуловский сельсовет.

Заявление должно содержать:

* запрос о предоставлении специального согласования;
* схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);
* общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

Заявление регистрируется в день его поступления, в течение трех дней после регистрации заявления орган архитектуры и градостроительства запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;

б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;

в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия.

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия.

Предметами для составления письменных заключений являются:

* соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;
* соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
* не причинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Комиссия подготавливает и направляет Главе МО Имангуловский сельсовет рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение об отказе в предоставлении специального согласования, или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

6.4.2. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Комиссию и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

* необходимы для эффективного использования земельного участка;
* не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами сельского поселения;
* допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет Главе МО Имангуловский сельсовет рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается Главой МО Имангуловский сельсовет не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.

## РАЗДЕЛ 7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ИЗМЕНЕНИЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРОИЗВОДИМЫХ ИХ ВЛАДЕЛЬЦАМИ

### Статья 7.1. Основания для осуществления контроля, субъекты контроля

Основанием для осуществления контроля являются настоящие Правила застройки в части характеристик территориальных зон и градостроительных регламентов.

Контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости осуществляют:

* комиссия по землепользованию и застройке в части проверки вновь построенных (реконструируемых) объектов на соответствие установленным градостроительным регламентам использования земельных участков, внесения изменений в Правила застройки;
* отдел архитектуры и градостроительства Администрации Октябрьского района в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие Правилам застройки; оформлению и переоформлению разрешений на строительство;
* иные органы осуществляют контроль и надзор в пределах своей компетенции в соответствии с земельным, санитарно-эпидемиологическим, гражданским, природоохранным, административным законодательством самостоятельно или в составе соответствующих комиссий.

### Статья 7.2. Виды контроля изменения объектов недвижимости

7.2.1. Контроль за использованием и строительными изменениями недвижимости проводятся в виде:

* проверок проектной документации на соответствие исходно – разрешительной документации и настоящим Правилам застройки с предоставлением разрешения на строительство в случаях установления факта указанного соответствия;
* в процессе производства строительных изменений и пользования недвижимостью, а также по завершению строительства с предоставлением разрешения на эксплуатацию.

## РАЗДЕЛ 8. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ

### Статья 8.1. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки

Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки МО Имангуловский сельсовет являются:

* несоответствие правил генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района в результате внесения в такие генеральные планы или схемы территориального планирования изменений;
* поступления предложений об изменении границ территориальных зон, изменений градостроительных регламентов.

### Статья 8.2. Порядок внесения изменений в Правила застройки

8.2.1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки в комиссию по подготовке проекта Правил направляются:

* федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства соответственно: федерального, регионального и местного значения;
* органами местного самоуправления, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения;
* физическими и юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуется права и законные интересы граждан и их объединений.

8.2.2. Комиссия в течении тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменения в правила застройки или об его отклонении с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе МО Имангуловский сельсовет .

8.2.3. Глава МО Имангуловский сельсовет с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила застройки или об его отклонении с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае отрицательного решения граждане и их объединения имеют право обращаться в суд.

## РАЗДЕЛ 9. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Статья 9.1. О введении в действие настоящих Правил застройки

10.1.1 Настоящие Правила застройки вводятся в действие с момента их официального опубликования. Иные нормативные правовые акты местного самоуправления муниципального образования в области градостроительства и землепользования действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам застройки.

10.1.2. Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил застройки, являются несоответствующими Правилам застройки в случаях, когда эти объекты:

* расположены за пределами красных линий, установленных утвержденными проектами планировки для прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций;
* имеют вид/виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
* имеют параметры меньше (площадь, отступа построек от границ участка) или больше (плотность застройки, высота, этажность построек) установленных соответствующими статьями Правил застройки применительно к соответствующим территориальным зонам.

# **ЧАСТЬ II. СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

## РАЗДЕЛ 10. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Схема градостроительного зонирования территории МО Имангуловский сельсовет выполнена в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, с учетом документов о территориальном планировании и планировке территории.

Базой зонирования является схема территориального планирования - генеральный план (основной чертеж) МО Имангуловский сельсовет с учетом его положений, отраженных на «Карте градостроительного зонирования».

На карте градостроительного зонирования показаны территориальные зоны различного функционального назначения, границы зон с особыми условиями использования. Для каждой территориальной зоны устанавливаются градостроительные регламенты с указанием видов разрешенного использования, а так же требования дополнительных ограничений градостроительной деятельности для использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования, содержащиеся в разделе 13 статьях 13.1-13.5.

Территориальным зонам присвоены индексы, в которых зашифрованы: тип зоны по функциональному назначению и порядковый номер в ряду сходных по характеру зон (Ж1, Жст, Р1, Р2, и т.д.).

Границы территориальных зон устанавливаются по:

* линиям магистралей, улиц, проездов;
* красным линиям;
* границам земельных участков;
* естественным границам природных объектов.

# **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

## РАЗДЕЛ 11. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

### Статья 11.1. Общие положения

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с генеральным планом развития МО Имангуловский сельсовет, иной градостроительной документацией и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости и независимо от форм собственности.

Регламенты устанавливают разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к различным зонам, а также допустимые изменения объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности, на основе действующих нормативных документов, основными из которых являются: федеральные законодательные акты, постановления Правительства РФ, постановления Главы Администрации Оренбургской области и местной нормативной базы, требования СНиПов, СанПиНов и т. д.

### Статья 11.2. Перечень градостроительных регламентов и территориальных зон

Регламенты градостроительной деятельности в выделенных зонах представлены в табличной форме и включают перечень мероприятий и рекомендуемый вид использования с элементами строительного зонирования (по застроечным показателям и некоторым параметрам строительных изменений) в соответствии со следующими основными требованиями:

Виды разрешенного использования, в том числе:

* основные виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости;
* вспомогательные виды разрешенного использования;
* условно разрешенные виды использования;

Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства, в т.ч.:

* архитектурно-строительные требования;

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

* санитарно-гигиенические и экологические требования;
* защита от опасных природных процессов;
* охрана культурного наследия.

Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости включает:

* основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных норм требований не могут быть запрещены;
* виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий (условно разрешенные), для которых необходимо получение специальных согласований;
* вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для каждой зоны, выделенной на карте зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные или индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повысительные водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары) относятся к **разрешенным видам использования на территории всех зон** при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

В соответствии с Градостроительным кодексом (ст. 36 п. 4) действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия и вновь выявленных памятников истории и культуры, занятые линейными объектами (улицы, дороги, инженерные коммуникации) и территории общего пользования, включенные в красные линии, (парки, скверы, набережные).

Приведенные градостроительные регламенты для зон инженерно-транспортных инфраструктур в части видов разрешенного использования распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в территории общего пользования и использования которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативно-техническими документами.

Информационные источники регламентов:

СНиП 2.07.01.-89\* Планировка и застройка городских и сельских поселений.

СП 30-102-99 Планировка и застройка территории малоэтажного жилищного строительства.

МДС 30-1.99 Методические рекомендации по разработке схем зонирования городов.

«Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», фондом «Градостроительные реформы», 2006 г.

СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения».

СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей».

СНиП 31-01-2003 г. «Здания жилые многоквартирные»

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий и иных объектов».

ФЗ №27 от 30.12.2006 г. «О розничных рынках и внесении изменений в трудовой Кодекс РФ».

### Статья 11.3. Перечень территориальных зон

|  |
| --- |
| **I. Жилые зоны** |
| Ж-1  | – Зона индивидуальной жилой застройки |
| Жст  | – Зона индивидуальной жилой застройки в зоне особого строительного режима |
| Ж-2 | – Зона запроектированной малоэтажной жилой застройки |
| ОЖ | – Зона общественно-жилой застройки |
| РТ | – Резервные территории |
| **II. Общественно-деловые зоны** |
| О-1 | – Зона делового, коммерческого и общественного назначения. |
| О-2 | – Зоны оптовой торговли, открытых рынков и мелкого производства |
| О-3 | – Зона учреждений здравоохранения |
| О-4 | – Зона размещения социальных объектов |
| О-5 | – Зона спортивных сооружений |
| О-7 | – Зона памятников и мемориалов |
| **III. Зоны транспортных и инженерных инфраструктур** |
| ИС-1 | – Зона магистральной и улично-дорожной сети |
| ИС-2 | – Коридоры инженерных сетей, коммуникаций и объектов, связанных с их обслуживанием |
| **IV. Зоны сельскохозяйственного использования** |
| С-2 | – Зона садово-огородных участков, личных подсобных хозяйств |
| **V. Рекреационные зоны** |
| Р-1 | – Зона зеленых насаждений общего пользования |
| Р-2 | – Зона водных объектов |
| Р-3 | – Зона природного ландшафта |
| **VI. Зоны специального назначения** |
| СП-1 | – Зона водозаборных сооружений |
| СП-2 | – Скотомогильники |
| СП-3 | – Зона кладбищ |
| СП-4 | – Зона зеленых насаждений специального назначения (санитарно-защитные зоны) |
| **VII. Производственные зоны** |
| П-1 | – Зона сельскохозяйственных предприятий 1-3 класса вредности |
| П-2 | – Зона производственных предприятий 4-5 класса вредности |
| П-3 | – Зона коммунально-складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта и объектов оптовой торговли |

### Статья 11.4. Жилые зоны

**Индекс зон Ж 1, Жст**

**Зона индивидуальной жилой застройки.**

**Зона индивидуальной жилой застройки в зоне особого строительного режима**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Для индивидуального жилищного строительства (2.1); | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства – от 500 до 1500 кв. м;- площадь земельного участка, предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства – от 800 до 5000 кв. м;- ширина земельного участка, образованного до утверждения настоящих ПЗЗ – от 15 до 100 м;- ширина земельного участка, образованного после утверждения настоящих ПЗЗ – от 20 до 100 м;- длина земельного участка, образованного до утверждения настоящих ПЗЗ – от 20 до 100 м;- длина земельного участка, образованного после утверждения настоящих ПЗЗ – от 25 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков:- минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до жилого дома – не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, открытых стоянок – не менее 1 м; жилой дом, хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости;- отступ от границ земельных участков до жилого дома – не менее 3 м.3. Предельное количество этажей – не более 3 этажей.4. Высота зданий:4.1. Максимальная высота жилого дома – 12 м.4.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 6 м; до низа скатной кровли – не более 3,0 м.5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.6. Иные показатели - высота ограждения земельных участков – не более 1,8 м, на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения.Примечание:1. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.2. Высота ворот гаражей – не более 2,5 м.3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2). |
| Блокированная жилая застройка (2.3). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка – от 800 до 5000 кв. м;- ширина земельного участка – от 10 до 100 м;- длина земельного участка – от 10 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков: - отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений – не менее 3 м со стороны лицевого фасада и не менее 3 м со стороны фасада противоположного лицевому.3. Предельное количество этажей – не более 3 этажей.4. Высота зданий:4.1. Максимальная высота жилого дома – 12 м.4.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 6 м; до низа скатной кровли – не более 3,0 м.5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.6. Иные показатели - высота ограждения земельных участков – не более 1,8 м, на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения.Примечание:1. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.2. Высота ворот гаражей – не более 2,5 м.3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Объекты гаражного назначения (2.7.1) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- не подлежат установлению.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - не подлежат установлению.3. Предельное количество этажей – 1 этаж.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| Религиозное использование (3.7); | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 400 до 30000 кв. м;- ширина земельного участка – от 20 до 100 м;- длина земельного участка – от 20 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. |
| Ведение огородничества (13.2). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка – от 100 до 400 кв. м;- ширина земельного участка – от 5 до 50 м;- длина земельного участка – от 5 до 50 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до строений и сооружений – 1 м.3. Предельное количество этажей для строений – 1 этаж.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.5. Иные показатели - высота ограждения земельных участков – не более 1,8 м, на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения. |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Магазины (4.4). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 600 до 20000 кв. м;- ширина земельного участка – от 15 до 100 м;- длина земельного участка – от 15 до 200 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.5. Иные показатели - максимальная высота оград – 1м в легких конструкциях |

**Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливается в соответствии со ст. 13.1 и 13.2 настоящих Правил**

**Индекс зоны Ж 2**

**Зона запроектированной малоэтажной жилой застройки.**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1); | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка – от 300 до 20000 кв. м;- ширина земельного участка – от 10 до 100 м;- длина земельного участка – от 20 до 200 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков: - отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений – не менее 5 м.3. Предельное количество этажей – не более 4 этажей.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %. |
| Блокированная жилая застройка (2.3) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка – от 800 до 5000 кв. м;- ширина земельного участка – от 10 до 100 м;- длина земельного участка – от 10 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков: - отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений – не менее 3 м со стороны лицевого фасада и не менее 3 м со стороны фасада противоположного лицевому.3. Предельное количество этажей – не более 3 этажей.4. Высота зданий:4.1. Максимальная высота жилого дома – 12 м.4.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 6 м; до низа скатной кровли – не более 3,0 м.5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.6. Иные показатели - высота ограждения земельных участков – не более 1,8 м, на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения.Примечание:1. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.2. Высота ворот гаражей – не более 2,5 м.3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |
| Коммунальное обслуживание (3.1) | Не подлежат установлению.Параметры земельных участков и объектов принимать в соответствии с требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов. |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Объекты гаражного назначения (2.7.1) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- не подлежат установлению.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - не подлежат установлению.3. Предельное количество этажей – 1 этаж.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| Религиозное использование (3.7); | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 400 до 30000 кв. м;- ширина земельного участка – от 20 до 100 м;- длина земельного участка – от 20 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. |
| Ведение огородничества (13.2). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка – от 100 до 400 кв. м;- ширина земельного участка – от 5 до 50 м;- длина земельного участка – от 5 до 50 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до строений и сооружений – 1 м.3. Предельное количество этажей для строений – 1 этаж.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.5. Иные показатели - высота ограждения земельных участков – не более 1,8 м, на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения. |

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Магазины (4.4); | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 600 до 20000 кв. м;- ширина земельного участка – от 15 до 100 м;- длина земельного участка – от 15 до 200 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.5. Иные показатели - максимальная высота оград – 1м в легких конструкциях |

**Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливается в соответствии со ст. 13.1 и 13.2 настоящих Правил**

**Индекс зоны ОЖ**

**Зона общественно-жилой застройки.**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Гостиничное обслуживание (4.7). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 400 до 6000 кв. м;- ширина земельного участка – от 20 до 100 м;- длина земельного участка – от 20 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 3 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %. |
| Магазины (4.4). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 600 до 20000 кв. м;- ширина земельного участка – от 15 до 100 м;- длина земельного участка – от 15 до 200 м;2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.5. Иные показатели - максимальная высота оград – 1м в легких конструкциях |
| Обслуживание автотранспорта (4.9). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 300 до 1500 кв. м;- ширина земельного участка – от 15 до 100 м;- длина земельного участка – от 15 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.5. Иные показатели - вместимость – до 300 машиномест. |
| Социальное обслуживание (3.2); | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 400 до 10000 кв. м;- ширина земельного участка – от 20 до 100 м;- длина земельного участка – от 20 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 1 этаж.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.5. Иные показатели - объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных. |
| Бытовое обслуживание (3.3). |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 400 до 10000 кв. м;- ширина земельного участка – от 20 до 100 м;- длина земельного участка – от 20 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.5. Иные показатели - объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных. |
| Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2). |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1); | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 2000 до 40000 кв. м;- ширина земельного участка – от 30 до 300 м;- длина земельного участка – от 30 до 300 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 4 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %. |
| Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2). |
| Культурное развитие (3.6). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 400 до 10000 кв. м;- ширина земельного участка – от 20 до 100 м;- длина земельного участка – от 20 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальны процент застройки в границах земельного участка – 60 %. |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Объекты гаражного назначения (2.7.1) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- не подлежат установлению.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - не подлежат установлению.3. Предельное количество этажей – 1 этаж.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| Религиозное использование (3.7); | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 400 до 30000 кв. м;- ширина земельного участка – от 20 до 100 м;- длина земельного участка – от 20 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. |
| Ведение огородничества (13.2). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка – от 100 до 400 кв. м;- ширина земельного участка – от 5 до 50 м;- длина земельного участка – от 5 до 50 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до строений и сооружений – 1 м.3. Предельное количество этажей для строений – 1 этаж.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.5. Иные показатели - высота ограждения земельных участков – не более 1,8 м, на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения. |

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Общественное питание (4.6). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка – от 400 до 20000 кв. м;- ширина земельного участка – от 20 до 100 м;- длина земельного участка – от 20 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 3 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.5. Иные показатели - объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных. |

**Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливается в соответствии со ст. 13.1 и 13.2 настоящих Правил**

**Индекс зоны РТ**

**Резервные территории.**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Для индивидуального жилищного строительства (2.1); | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства – от 500 до 1500 кв. м;- площадь земельного участка, предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства – от 800 до 5000 кв. м;- ширина земельного участка, образованного до утверждения настоящих ПЗЗ – от 15 до 100 м;- ширина земельного участка, образованного после утверждения настоящих ПЗЗ – от 20 до 100 м;- длина земельного участка, образованного до утверждения настоящих ПЗЗ – от 20 до 100 м;- длина земельного участка, образованного после утверждения настоящих ПЗЗ – от 25 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков:- минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до жилого дома – не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, открытых стоянок – не менее 1 м; жилой дом, хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости;- отступ от границ земельных участков до жилого дома – не менее 3 м.3. Предельное количество этажей – не более 3 этажей.4. Высота зданий:4.1. Максимальная высота жилого дома – 12 м.4.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 6 м; до низа скатной кровли – не более 3,0 м.5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.6. Иные показатели - высота ограждения земельных участков – не более 1,8 м, на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения.Примечание:1. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.2. Высота ворот гаражей – не более 2,5 м.3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2). |
| Блокированная жилая застройка (2.3). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка – от 800 до 5000 кв. м;- ширина земельного участка – от 10 до 100 м;- длина земельного участка – от 10 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков: - отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений – не менее 3 м со стороны лицевого фасада и не менее 3 м со стороны фасада противоположного лицевому.3. Предельное количество этажей – не более 3 этажей.4. Высота зданий:4.1. Максимальная высота жилого дома – 12 м.4.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 6 м; до низа скатной кровли – не более 3,0 м.5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.6. Иные показатели - высота ограждения земельных участков – не более 1,8 м, на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения.Примечание:1. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.2. Высота ворот гаражей – не более 2,5 м.3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Объекты гаражного назначения (2.7.1) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- не подлежат установлению.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - не подлежат установлению.3. Предельное количество этажей – 1 этаж.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| Религиозное использование (3.7); | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 400 до 30000 кв. м;- ширина земельного участка – от 20 до 100 м;- длина земельного участка – от 20 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. |
| Ведение огородничества (13.2). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка – от 100 до 400 кв. м;- ширина земельного участка – от 5 до 50 м;- длина земельного участка – от 5 до 50 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков до строений и сооружений – 1 м.3. Предельное количество этажей для строений – 1 этаж.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.5. Иные показатели - высота ограждения земельных участков – не более 1,8 м, на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения. |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Магазины (4.4). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 600 до 20000 кв. м;- ширина земельного участка – от 15 до 100 м;- длина земельного участка – от 15 до 200 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.5. Иные показатели - максимальная высота оград – 1м в легких конструкциях |

**Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливается в соответствии со ст. 13.1 и 13.2 настоящих Правил**

### Статья 11.5. Общественно-деловые зоны

**Индекс зоны О1**

**Зона делового, коммерческого и общественного назначения.**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Развлечения (4.8). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 500 до 1000 кв. м;- ширина земельного участка – от 15 до 100 м;- длина земельного участка – от 15 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей –1 этаж.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. |
| Культурное развитие (3.6). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 400 до 10000 кв. м;- ширина земельного участка – от 20 до 100 м;- длина земельного участка – от 20 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 1 этаж.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. |
| Общественное управление (3.8); | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 400 до 50000 кв. м;- ширина земельного участка – от 15 до 100 м;- длина земельного участка – от 15 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 3 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %. |
| Обеспечение научной деятельности (3.9); |
| Деловое управление (4.1); |
| Банковская и страховая деятельность (4.5). |

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Обслуживание автотранспорта (4.9). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 300 до 1500 кв. м;- ширина земельного участка – от 15 до 100 м;- длина земельного участка – от 15 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.5. Иные показатели - вместимость – до 300 машиномест. |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Для индивидуального жилищного строительства (2.1); | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства – от 500 до 1500 кв. м; - площадь земельного участка, предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства – от 800 до 5000 кв. м;- ширина земельного участка, образованного до утверждения настоящих ПЗЗ – от 15 до 100 м; - ширина земельного участка, образованного после утверждения настоящих ПЗЗ – от 20 до 100 м;- длина земельного участка, образованного до утверждения настоящих ПЗЗ – от 20 до 100 м;- длина земельного участка, образованного после утверждения настоящих ПЗЗ – от 25 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков:- минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до жилого дома – не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, открытых стоянок – не менее 1 м; жилой дом, хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости;- отступ от границ земельных участков до жилого дома – не менее 3 м.3. Предельное количество этажей – не более 3 этажей.4. Высота зданий:4.1. Максимальная высота жилого дома – 12 м.4.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 6 м; до низа скатной кровли – не более 3,0 м.5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.6. Иные показатели - высота ограждения земельных участков – не более 1,8 м, на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения.Примечание:1. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.2. Высота ворот гаражей – не более 2,5 м.3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2). |
| Блокированная жилая застройка (2.3). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка – от 800 до 5000 кв. м;- ширина земельного участка – от 10 до 100 м;- длина земельного участка – от 10 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков: - отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений – не менее 3 м со стороны лицевого фасада и не менее 3 м со стороны фасада противоположного лицевому.3. Предельное количество этажей – не более 3 этажей.4. Высота зданий:4.1. Максимальная высота жилого дома – 12 м.4.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 6 м; до низа скатной кровли – не более 3,0 м.5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.6. Иные показатели - высота ограждения земельных участков – не более 1,8 м, на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения.Примечание:1. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.2. Высота ворот гаражей – не более 2,5 м.3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |
| Магазины (4.4). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 600 до 20000 кв. м;- ширина земельного участка – от 15 до 100 м;- длина земельного участка – от 15 до 200 м;2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.5. Иные показатели - максимальная высота оград – 1м в легких конструкциях |
| Обслуживание автотранспорта (4.9). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 300 до 1500 кв. м;- ширина земельного участка – от 15 до 100 м;- длина земельного участка – от 15 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.5. Иные показатели - вместимость – до 300 машиномест. |

**Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливается в соответствии со ст. 13.1 и 13.2 настоящих Правил**

**Индекс зоны О2**

**Зона оптовой торговли, открытых рынков и мелкого производства.**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Магазины (4.4) | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 600 до 20000 кв. м;- ширина земельного участка – от 15 до 100 м;- длина земельного участка – от 15 до 200 м;2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.5. Иные показатели - максимальная высота оград – 1м в легких конструкциях |
| Рынки (4.3) |
| Общественное питание (4.6). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка – от 400 до 20000 кв. м;- ширина земельного участка – от 20 до 100 м;- длина земельного участка – от 20 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 3 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.5. Иные показатели - объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных. |

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Обслуживание автотранспорта (4.9). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 300 до 1500 кв. м;- ширина земельного участка – от 15 до 100 м;- длина земельного участка – от 15 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.5. Иные показатели - вместимость – до 300 машиномест. |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Для индивидуального жилищного строительства (2.1); | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства – от 500 до 1500 кв. м; - площадь земельного участка, предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства – от 800 до 5000 кв. м;- ширина земельного участка, образованного до утверждения настоящих ПЗЗ – от 15 до 100 м; - ширина земельного участка, образованного после утверждения настоящих ПЗЗ – от 20 до 100 м;- длина земельного участка, образованного до утверждения настоящих ПЗЗ – от 20 до 100 м;- длина земельного участка, образованного после утверждения настоящих ПЗЗ – от 25 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков:- минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до жилого дома – не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, открытых стоянок – не менее 1 м; жилой дом, хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости;- отступ от границ земельных участков до жилого дома – не менее 3 м.3. Предельное количество этажей – не более 3 этажей.4. Высота зданий:4.1. Максимальная высота жилого дома – 12 м.4.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 6 м; до низа скатной кровли – не более 3,0 м.5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.6. Иные показатели - высота ограждения земельных участков – не более 1,8 м, на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения.Примечание:1. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.2. Высота ворот гаражей – не более 2,5 м.3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |
| Для ведения личного подсобного хозяйства (2.2). |
| Блокированная жилая застройка (2.3). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка – от 800 до 5000 кв. м;- ширина земельного участка – от 10 до 100 м;- длина земельного участка – от 10 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков: - отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений – не менее 3 м со стороны лицевого фасада и не менее 3 м со стороны фасада противоположного лицевому.3. Предельное количество этажей – не более 3 этажей.4. Высота зданий:4.1. Максимальная высота жилого дома – 12 м.4.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 6 м; до низа скатной кровли – не более 3,0 м.5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.6. Иные показатели - высота ограждения земельных участков – не более 1,8 м, на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения.Примечание:1. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.2. Высота ворот гаражей – не более 2,5 м.3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |

**Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливается в соответствии со ст. 13.1 и 13.2 настоящих Правил**

**Индекс зоны О3**

**Зона учреждений здравоохранения.**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1); | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 400 до 10000 кв. м;- ширина земельного участка – от 20 до 100 м;- длина земельного участка – от 20 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.5. Иные показатели - объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных. |
| Стационарное медицинское |

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Обслуживание автотранспорта (4.9). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 300 до 1500 кв. м;- ширина земельного участка – от 15 до 100 м;- длина земельного участка – от 15 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.5. Иные показатели - вместимость – до 300 машиномест. |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Магазины (4.4). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 600 до 20000 кв. м;- ширина земельного участка – от 15 до 100 м;- длина земельного участка – от 15 до 200 м;2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.5. Иные показатели - максимальная высота оград – 1м. в легких конструкциях |

**Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливается в соответствии со ст. 13.1 и 13.2 настоящих Правил**

**Индекс зоны О4**

**Зона размещения социальных объектов.**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Магазины (4.4). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 600 до 20000 кв. м;- ширина земельного участка – от 15 до 100 м;- длина земельного участка – от 15 до 200 м;2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.5. Иные показатели - максимальная высота оград – 1м. в легких конструкциях |
| Социальное обслуживание (3.2); | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 400 до 10000 кв. м;- ширина земельного участка – от 20 до 100 м;- длина земельного участка – от 20 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 1 этаж.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.5. Иные показатели - объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных. |
| Бытовое обслуживание (3.3). |

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Обслуживание автотранспорта (4.9). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 300 до 1500 кв. м;- ширина земельного участка – от 15 до 100 м;- длина земельного участка – от 15 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.5. Иные показатели - вместимость – до 300 машиномест. |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Магазины (4.4). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 600 до 20000 кв. м;- ширина земельного участка – от 15 до 100 м;- длина земельного участка – от 15 до 200 м;2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.5. Иные показатели - максимальная высота оград – 1м. в легких конструкциях |

**Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливается в соответствии со ст. 13.1 и 13.2 настоящих Правил**

**Индекс зоны О5**

**Зона спортивных сооружений.**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Спорт (5.1). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 1000 до 10000 кв. м;- ширина земельного участка – от 20 до 100 м;- длина земельного участка – от 20 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 1 этаж.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0). | Не подлежат установлению.При новом строительстве устанавливаются в соответствии с документами по планировке территории |

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Обслуживание автотранспорта (4.9). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 300 до 1500 кв. м;- ширина земельного участка – от 15 до 100 м;- длина земельного участка – от 15 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.5. Иные показатели - вместимость – до 300 машиномест. |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Магазины (4.4). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 600 до 20000 кв. м;- ширина земельного участка – от 15 до 100 м;- длина земельного участка – от 15 до 200 м;2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.5. Иные показатели - максимальная высота оград – 1м. в легких конструкциях |

**Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливается в соответствии со ст. 13.1 и 13.2 настоящих Правил**

**Индекс зоны О7**

**Зона памятников и мемориалов.**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Историко-культурная деятельность (9.3). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 400 до 30000 кв. м;- ширина земельного участка – от 20 до 100 м;- длина земельного участка – от 20 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0). | Не подлежат установлению.При новом строительстве устанавливаются в соответствии с документами по планировке территории |

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Обслуживание автотранспорта (4.9). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 300 до 1500 кв. м;- ширина земельного участка – от 15 до 100 м;- длина земельного участка – от 15 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.5. Иные показатели - вместимость – до 300 машиномест. |

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Магазины (4.4). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 600 до 20000 кв. м;- ширина земельного участка – от 15 до 100 м;- длина земельного участка – от 15 до 200 м;2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 %.5. Иные показатели - максимальная высота оград – 1м. в легких конструкциях |

**Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливается в соответствии со ст. 13.1 и 13.2 настоящих Правил**

### Статья 11.6. Зоны транспортных и инженерных инфраструктур

**Индекс зоны ИС1**

**Зона магистральной и улично-дорожной сети**

Основные виды разрешенного использования территорий зоны транспортной инфраструктуры:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Обслуживание автотранспорта (4.9). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 300 до 1500 кв. м;- ширина земельного участка – от 15 до 100 м;- длина земельного участка – от 15 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.5. Иные показатели - вместимость – до 300 машиномест. |
| Объекты придорожного сервиса (4.9.1). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 300 до 10000 кв. м;- ширина земельного участка – от 15 до 100 м;- длина земельного участка – от 15 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.5. Иные показатели - вместимость – до 50 машиномест. |
| Железнодорожный транспорт (7.1); | Не подлежат установлению. |
| Автомобильный транспорт (7.2); |
| Водный транспорт (7.3); |
| Воздушный транспорт (7.4); |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0). | Не подлежат установлению.При новом строительстве устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

не установлены.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

не установлены.

**Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливается в соответствии со ст. 13.1 и 13.2 настоящих Правил**

**Индекс зоны ИС2**

**Коридоры инженерных сетей, коммуникаций и объектов, связанных с их обслуживанием**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Коммунальное обслуживание (3.1). | Не подлежат установлению.Параметры земельных участков и объектов принимать в соответствии с требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов. |
| Энергетика (6.7); | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка - от 1 кв. м;- ширина земельного участка – от 1 м;- длина земельного участка – от 1 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - не подлежат установлению.3. Предельное количество этажей – не подлежит установлению.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| Связь (6.8); |
| Трубопроводный транспорт (7.5); |
| Специальное пользование водными объектами (11.2); |
| Гидротехнические сооружения (11.3); |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0). | Не подлежат установлению.При новом строительстве устанавливаются в соответствии с документами по планировке территории |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

не установлены.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

не установлены.

**Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливается в соответствии со ст. 13.1 и 13.2 настоящих Правил**

### Статья 11.7. Зоны сельскохозяйственного использования

**Индекс зоны С2**

**Зоны садово-огородных участков, личных подсобных хозяйств**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Ведение огородничества (13.1). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 300 до 3000 кв. м;- ширина земельного участка – от 10 м;- длина земельного участка – до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению.3. Предельное количество этажей – не подлежит установлению.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| Ведение садоводства (13.2). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка – от 300 до 3000 кв. м;- ширина земельного – от 10 м;- длина – до 100 м;2. Минимальные отступы от границ земельных участков: - отступ от границ земельных участков до соседних земельных участков – не менее 3 м.3. Предельное количество этажей – не более 3-х этажей.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70% |
| Ведение дачного хозяйства (13.3). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка – от 500 до 3000 кв. м;- ширина земельного – от 20 м;- длина – до 100 м;2. Минимальные отступы от границ земельных участков: - отступ от границ земельных участков до соседних земельных участков – не менее 3 м.3. Предельное количество этажей – не более 3-х этажей.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

не установлены.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

не установлены.

**Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливается в соответствии со ст. 13.1 и 13.2 настоящих Правил**

### Статья 11.8. Рекреационные зоны

**Индекс зоны Р1**

**Зона зеленых насаждений общего пользования**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Заготовка древесины (10.1); | Не подлежат установлению |
| Лесные плантации (10.2); |
| Заготовка лесных ресурсов (10.3); |
| Резервные леса (10.4). |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

не установлены.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

не установлены.

**Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства не подлежат установлению**

**Индекс зоны Р2**

**Зона водных объектов**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Общее пользование водными объектами (11.1); | Не подлежат установлению |
| Специально пользование водными объектами (11.2); |
| Гидротехнические сооружения (11.3). |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

не установлены.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

не установлены.

**Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства не подлежат установлению**

**Индекс зоны Р3**

**Зона природного ландшафта**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Запас (12.3). | Не подлежат установлению |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

не установлены.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

не установлены.

**Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства не подлежат установлению**

### Статья 11.9. Зоны специального назначения

**Индекс зоны СП1**

**Зона водозаборных сооружений**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Общее пользование водными объектами (11.1) | Не подлежат установлению |
| Специальное пользование водными объектами (11.2) |
| Гидротехнические сооружения (11.3) |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

не установлены.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

не установлены.

**Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливается в соответствии со ст. 13.1 и 13.2 настоящих Правил**

**Индекс зоны СП2**

**Скотомогильники**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Специальная (12.2). | Не подлежат установлению.Параметры земельных участков и объектов принимать в соответствии с требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов. |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

не установлены.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

не установлены.

**Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливается в соответствии со ст. 13.1 и 13.2 настоящих Правил**

**Индекс зоны СП3**

**Зона кладбищ**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Ритуальная деятельность (12.1). | Не подлежат установлению.Параметры земельных участков и объектов принимать в соответствии с требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов. |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

не установлены.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

не установлены.

**Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливается в соответствии со ст. 13.1 и 13.2 настоящих Правил**

**Индекс зоны СП4**

**Зона зеленых насаждений специального назначения (санитарно-защитные зоны)**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Использование лесов (10.0) | Не подлежат установлению.Параметры земельных участков и объектов принимать в соответствии с требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов. |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

не установлены.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

не установлены.

**Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства не подлежат установлению**

### Статья 11.10. Производственные зоны

**Индекс зоны П1**

**Зона сельскохозяйственных предприятий 1-3 класса вредности**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Животноводство (1.7); | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 500 до 500000 кв. м;- ширина земельного участка – от 20 до 1000 м;- длина земельного участка – от 20 до 2000 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению.3. Предельное количество этажей – не подлежит установлению.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| Скотоводство (1.8); |
| Звероводство (1.9); |
| Птицеводство (1.10); |
| Свиноводство (1.11); |
| Рыбоводство (1.13); |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18). |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

не установлены.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

не установлены.

**Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливается в соответствии со ст. 13.1 и 13.2 настоящих Правил**

**Индекс зоны П2**

**Зона производственных предприятий 4-5 класса вредности**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Недропользование (6.1); | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 10 до 15000000 кв. м;- ширина земельного участка – от 4 м;- длина земельного участка – от 4 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению.3. Предельное количество этажей – не подлежит установлению.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| Тяжелая промышленность (6.2); |
| Автомобилестроительная промышленность (6.2.1); |
| Легкая промышленность (6.3); |
| Фармацевтическая промышленность (6.3.1); |
| Пищевая промышленность (6.4); |
| Нефтехимическая промышленность (6.5); |
| Строительная промышленность (6.6); |
| Энергетика (6.7); |
| Склады (6.9); |
| Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11). |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0). | Не подлежат установлению.При новом строительстве устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории |
| Обслуживание автотранспорта (4.9). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 300 до 1500 кв. м;- ширина земельного участка – от 15 до 100 м;- длина земельного участка – от 15 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.5. Иные показатели - вместимость – до 300 машиномест. |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

не установлены.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

не установлены.

**Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливается в соответствии со ст. 13.1 и 13.2 настоящих Правил**

**Индекс зоны П3**

**Зона коммунально-складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта и объектов оптовой торговли**

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид использования** | **Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Бытовое обслуживание (3.3). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 400 до 10000 кв. м;- ширина земельного участка – от 20 до 100 м;- длина земельного участка – от 20 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 1 этаж.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.5. Иные показатели - объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных. |
| Коммунальное обслуживание (3.1). | Не подлежат установлению.Параметры земельных участков и объектов принимать в соответствии с требованиями технических регламентов, СНиП, СанПиН и других нормативных документов. |
| Склады (6.9). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка - от 300 до 5000 кв. м;- ширина земельного участка – от 15 до 100 м;- длина земельного участка – от 15 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков: - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %. |
| Земельные участки (территории) общего пользования (12.0). | Не подлежат установлению.При новом строительстве устанавливаются в соответствии с документацией по планировке территории |
| Обслуживание автотранспорта (4.9). | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:- площадь земельного участка- от 300 до 1500 кв. м;- ширина земельного участка – от 15 до 100 м;- длина земельного участка – от 15 до 100 м.2. Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3. Предельное количество этажей – 2 этажа.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.5. Иные показатели - вместимость – до 300 машиномест. |

Вспомогательные виды разрешенного использования:

не установлены.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

не установлены.

**Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливается в соответствии со ст. 13.1 и 13.2 настоящих Правил**

## РАЗДЕЛ 12. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

### Статья 12.1. Дополнительные градостроительные регламенты в границах водоохранных зон и прибрежных полос

В границах водоохранных зон рек Салмыш, Броы, Урняк и их притоков в соответствии с Водным кодексом (№ 74-ФЗ) устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью:

* предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
* предотвращения загрязнения, засорения, заиливания и истощения водных объектов;
* сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

**Виды запрещенного использования**:

* осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
* размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, мест складирования промышленных и бытовых отходов, кладбищ, накопителей сточных вод;
* складирование мусора;
* заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей;
* движение и размещение стоянок транспортных средств, за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

**Условно разрешенные виды использования**,требующие специального согласования:

* добыча полезных ископаемых, землеройные и другие работы;
* проектирование, строительство и реконструкция зданий, хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Существующая и размещаемая (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда) застройка в водоохранных зонах должна иметь централизованное канализование и оборудоваться сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории.

Водоохранная зона р. Салмыш включает в себя прибрежную полосу (200 м).

Водоохранная зона р. Броды включает в себя прибрежную полосу (50 м).

Водоохранная зона р. Урняк включает в себя прибрежную полосу (50 м).

**Виды запрещенного использования**:

* распашка земель;
* применение удобрений;
* складирование отвалов размываемых грунтов;
* установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков и выделения участков под индивидуальное строительство.

**Основные виды разрешенного использования**:

* малые архитектурные формы и элементы благоустройства, зеленые насаждения;
* размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного хозяйства, водозаборных и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования на соблюдение водоохранного режима.

**Условно разрешенные виды использования**:

* временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

После утверждения в установленном порядке проекта водоохранных зон рек Салмыш, Броды и Урняк в настоящую статью вносятся изменения.

### Статья 12.2. Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон (С33) и зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения

Виды запрещенного использования земельных участков, расположенных в границах СЗЗ: жилые здания, детские дошкольные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения общего пользования, садово-огородные участки, предприятия пищевой промышленности, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, производства посуды, оборудования для пищевой промышленности и склады готовой продукции.

Условно разрешенные виды использования: связанные с обслуживанием данного предприятия конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники; предприятия и сооружения меньшего класса санитарной вредности, чем основное производство; пожарные депо, бани, прачечные; объекты торговли и общественного питания; мотели, гаражи и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта; АЗС; сельхозугодия для выращивания технических культур.

Размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможны только по согласованию территориального отдела Роспотребнадзора и комитета по охране окружающей среды.

Реконструкция существующих усадебных домов возможна с увеличением общей площади строений, принадлежащей каждому собственнику, не более чем на 30%.

В границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) виды использования, указанные в п.1, могут разрешены при условии:

Корректировка границ ССЗ в соответствии с утверждёнными проектами;

Соответствия разрешенным видам использования для соответствующей территориальной зоны;

Наличия положительного заключения государственных органов санитарно-эпидемиологического надзора (ТУ Роспотребнадзора).

Размеры СЗЗ могут быть изменены для предприятий III-IV классов – по решению главного государственного санитарного врача субъектов РФ или его заместителя.

Размеры санитарно-защитных зон могут быть уменьшены при объективном доказательстве стабильного достижения уровня техногенного воздействия на границе СЗЗ и за её пределами в рамках или ниже нормативных требований.

Для действующих предприятий проект организации СЗЗ должен быть обязательным документом.

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения организуется в составе трех поясов.

**I пояс** (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов и площадок водозаборных сооружений. От отдельных водозаборных скважин I пояс санитарной охраны организуется в радиусе 30 м. от скважины. В его границах запрещается вся хозяйственная деятельность, не связанная с эксплуатацией, реконструкцией и расширением водозаборных сооружений.

**II и III пояс** (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения источников водоснабжения. В их пределах запрещается размещение объектов, обуславливающих опасность микробного и химического загрязнения поверхностных сточных вод, ограничивается применение удобрений и ядохимикатов. На застроенных территориях должно быть предусмотрено канализование или устройство водонепроницаемых выгребов, благоустройство, озеленение размещаемых объектов, организация отвода загрязненных поверхностных сточных вод.

1. Земельный кодекс РФ, ст. 5. [↑](#footnote-ref-1)
2. Водный кодекс РФ, ст. 65, п. 1. [↑](#footnote-ref-2)
3. Градостроительный кодекс РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-3)
4. Градостроительный кодекс РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-4)
5. Градостроительный кодекс РФ, ст. 41, п. 1, п. 5. [↑](#footnote-ref-5)
6. Градостроительный кодекс РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-6)
7. Градостроительный кодекс РФ, ст. 9, п. 1. [↑](#footnote-ref-7)
8. Земельный кодекс РФ, ст. 11.1, 11.2, п. 1. [↑](#footnote-ref-8)
9. Градостроительный кодекс РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-9)
10. Земельный кодекс РФ, ст. 5. [↑](#footnote-ref-10)
11. Земельный кодекс РФ, ст. 5. [↑](#footnote-ref-11)
12. Градостроительный кодекс РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-12)
13. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (ред. от 30.11.2011), ст. 34, п. 2. [↑](#footnote-ref-13)
14. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (ред. от 30.11.2011), ст. 34, п. 1, п. 3. [↑](#footnote-ref-14)
15. Градостроительный кодекс РФ, ст. 56, п.1. [↑](#footnote-ref-15)
16. Методические рекомендации по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утвержденные Приказом Минрегиона РФ от 26.05.2011 № 244, ч. 3. [↑](#footnote-ref-16)
17. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (ред. от 08.12.2011), ст. 1, п. 3. [↑](#footnote-ref-17)
18. Градостроительный кодекс РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-18)
19. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (ред. от 08.12.2011), ст. 38, п. 1. [↑](#footnote-ref-19)
20. Методические рекомендации по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утвержденные Приказом Минрегиона РФ от 26.05.2011 № 244, ч. 3. [↑](#footnote-ref-20)
21. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ред. от 12.12.2011), ст. 1. [↑](#footnote-ref-21)
22. Методические рекомендации по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утвержденные Приказом Минрегиона РФ от 26.05.2011 № 244, ч. 3. [↑](#footnote-ref-22)
23. Градостроительный кодекс РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-23)
24. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ред. от 12.12.2011), ст. 1. [↑](#footnote-ref-24)
25. Градостроительный кодекс РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-25)
26. Градостроительный кодекс РФ, ст. 48, п. 2. [↑](#footnote-ref-26)
27. Земельный кодекс РФ, ст. 23, п. 2. [↑](#footnote-ref-27)
28. Водный кодекс РФ, ст. 65, п. 2. [↑](#footnote-ref-28)
29. Градостроительный кодекс РФ, ст. 51, п. 1. [↑](#footnote-ref-29)
30. Градостроительный кодекс РФ, ст. 55, п.1. [↑](#footnote-ref-30)
31. Градостроительный кодекс РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-31)
32. Градостроительный кодекс РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-32)
33. Земельный кодекс РФ, ст. 5. [↑](#footnote-ref-33)
34. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ред. от 12.12.2011), ст. 1. [↑](#footnote-ref-34)
35. Градостроительный кодекс РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-35)
36. Градостроительный кодекс РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-36)
37. Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» (ред. от 06.12.2011), ст. 2. [↑](#footnote-ref-37)
38. Градостроительный кодекс РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-38)
39. Градостроительный кодекс РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-39)
40. Градостроительный кодекс РФ, ст. 32, п. 3. [↑](#footnote-ref-40)
41. Градостроительный кодекс РФ, ст. 8, п. 1. [↑](#footnote-ref-41)
42. Земельный кодекс РФ, ст. 31, п. 3. [↑](#footnote-ref-42)
43. Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (ред. от 06.12.2011), ст. 14, п. 20. [↑](#footnote-ref-43)
44. Градостроительный кодекс РФ, ст. 31, п. 6. [↑](#footnote-ref-44)
45. Градостроительный кодекс РФ, ст. 31, п. 9. [↑](#footnote-ref-45)
46. Градостроительный кодекс РФ, ст. 37, п. 3. [↑](#footnote-ref-46)
47. Земельный кодекс РФ, ст. 23, п. 2-3 . [↑](#footnote-ref-47)