**СОБРАНИЕ ПРЕДСТАВИТЕЛЕЙ СРЕДНЕКАНСКОГО ГОРОДСКОГО ОКРУГА**

**РЕШЕНИЕ**

от\_\_28.09.2016\_ № \_50\_

п. Сеймчан

**О Правилах землепользования и застройки**

**населенных пунктов муниципального образования**

**"Среднеканский городской округ"**

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 13 – ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным кодексом и Градостроительным кодексами, руководствуясь Уставом муниципального образования «Среднеканский городской округ»,

**решило:**

1. Утвердить прилагаемые Правила землепользования и застройки населенных пунктов муниципального образования "Среднеканский городской округ".
2. Признать утратившими силу:

- Решение Собрания представителей муниципального образования «поселок Сеймчан» от 02 марта 2010 г., № 3.2. «О правилах землепользования и застройки муниципального образования «поселок Сеймчан»;

- Решение Собрания представителей муниципального образования «село Верхний Сеймчан» от 25 сентября 2009 г., № 22а. «О правилах землепользования и застройки муниципального образования «село Верхний Сеймчан»;

1. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на Главу Администрации Среднеканского городского округа Трибух Ф.Ф.
2. Настоящее постановление подлежит опубликованию в газете «Новая Колыма. Вести».

Глава

Среднеканского городского округа А. Н. Таланов

Приложение

Утверждены

решением Собрания представителей

Среднеканского городского округа

от\_28.09.2016\_№\_50\_

**Правила**

**землепользования и застройки населенных пунктов**

**муниципального образования "Среднеканский городской округ"**

**Содержание**

|  |  |
| --- | --- |
| **Глава 1. Порядок применения правил землепользования и застройки населенных пунктов муниципального образования «Среднеканский городской округ» и внесения в них изменений** | |
| **Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления** |  |
| **Статья 2. Изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами** |  |
| **Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления** |  |
| **Статья 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки** |  |
| **Статья 5. Внесение изменений в настоящие Правила** |  |
| **Статья 6. Регулировании иных вопросов землепользования и застройки** |  |
|  | |
| **Статья 7. Карта градостроительного зонирования территории населенного пункта Сеймчан** |  |
| **Статья 8. Карта градостроительного зонирования территории населенного пункта Верхний Сеймчан** |  |
| **Статья 9. Карта границ с особыми условиями использования территории населенного пункта Сеймчан** |  |
| **Статья 10. Карта границ с особыми условиями использования территории населенного пункта Верхний Сеймчан** |  |
| **Глава 3. Градостроительные регламенты** | |
| **Статья 11. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |  |
| **Статья 12. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |  |
| **Статья 13. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации** |  |

Правила землепользования и застройки населенных пунктов муниципального образования «Среднеканский городской округ» (далее – Правила и городской округ соответственно) являются муниципальным правовым актом населенных пунктов городского округа, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Магаданской области и муниципального образования «Среднеканский городской округ».

Настоящие Правила разработаны на основе Генеральных планов населенных пунктов Среднеканского городского округа.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования населенных пунктов городского округа – разделения на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

**Глава 1. Порядок применения правил землепользования и застройки населенных пунктов муниципального образования «Среднеканский городской округ» и внесения в них изменений**

**Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления**

1. Основные определения и термины, используемые в настоящих Правилах:

1) владелец земельного участка, объекта капитального строительства - российские и иностранные физические и юридические лица (Российская Федерация, субъект Российской Федерации и город), обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;

2) объект, не являющийся объектом капитального строительства - сооружение, не связанное прочно с землей и перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба его назначению;

3) государственный 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, или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=927F260D1CFCEC3E6A36746E8520542F64874FB5AB80397E78169072D1F159W) от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" сведений о недвижимом имуществе;

4) градостроительная документация - генеральный план, настоящие Правила и документация по планировке территории;

5) градостроительный регламент - устанавливаемые настоящими Правилами 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) градостроительная подготовка земельных участков - действия, осуществляемые в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки территории, проектов межевания территории), 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;

7) градостроительный план земельного участка - вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

8) заказчик - физическое или юридическое лицо, обратившееся с заказом к другому лицу - изготовителю, продавцу, поставщику товаров и услуг (подрядчику);

9) 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;

10) земельный участок - часть поверхности земли (в т.ч. почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

11) инвесторы - физические и юридические лица, государственные органы, органы местного самоуправления, осуществляющие капитальные вложения на территории Российской Федерации с использованием собственных и (или) привлеченных средств, в соответствии с действующим законодательством;

12) инженерная подготовка территории - комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

15) красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

16) линии отступа от красных линий - линии, которые обозначают границы места, допустимого для размещения объекта капитального строительства (далее - линии регулирования застройки);

18) территориальная зона - зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

19) территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, скверы, водоемы и другие объекты);

20) торги - способ заключения договора на приобретение прав владения, пользования, распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, права строительства объектов капитального строительства различного назначения, в форме аукциона или конкурса;

21) улично-дорожная сеть - система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования;

22) иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах, применяются в значениях, используемых в значениях, установленных законодательством Российской Федерации.

2. Настоящие Правила подлежат применению на всей территории муниципального образования "Среднеканский городской округ" в границах, установленных согласно Закону Магаданской области от 27.12.2014 №1842-ОЗ "О преобразовании муниципальных образований «поселок Сеймчан» и «село Верхний Сеймчан» путем их объединения с наделением статусом городского округа ".

3. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений.

4. Настоящие Правила разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории населенных пунктов городского округа, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории населенных пунктов городского округа;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

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

5. Настоящие Правила включают в себя:

1) порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений (общая часть);

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

6. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в Правила;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

7. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе градостроительных регламентов ([глава 3](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par240) настоящих Правил), установленных в пределах соответствующих территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования ([статья 7](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par220),8 настоящих Правил), действие которых распространяется в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

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

Настоящие Правила не применяются в отношении объектов, не являющихся объектами капитального строительства.

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.

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

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства ([статья 11](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par243) настоящих Правил);

2) предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ([статья 12](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par1546) настоящих Правил);

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации ([статья 13](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par1676) настоящих Правил).

9. Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ([статья 12](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par1546) настоящих Правил) установлены, исходя из условия обеспечения использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с каждым из поименованных в градостроительном регламенте основным видом разрешенного использования или условно разрешенным видом использования земельных участков и объектов капитального строительства ([статья 11](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par243)настоящих Правил), а также осуществления совместно с ним вспомогательных видов использования. Вспомогательные виды разрешенного использования являются допустимыми только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемыми совместно с ними.

Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные [статьей 12](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par1546)настоящих Правил, применяются при образовании земельных участков, в том числе при подготовке документации по планировке территорий, и в иных предусмотренных законодательством случаях.

10. Градостроительные регламенты приписаны к территориальным зонам, выделенным на карте градостроительного зонирования ([статья 7](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par220),8 настоящих Правил).

В случае расположения земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории ([статья 9](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par229),10 настоящих Правил), на земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства распространяется действие ограничений, указанных в [статье 13](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par1676)настоящих Правил.

11. На карте градостроительного зонирования ([статья 7](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par220),8 настоящих Правил) выделены следующие территориальные зоны:

Таблица 1

|  |  |
| --- | --- |
| **Кодовые обозначения территориальных зон** | **Наименование территориальных зон** |
| ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ | |
| **ОД – 1** | **Зона делового, общественного и коммерческого назначения**  Цель выделения:   * *обеспечение правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения областного, районного и общепоселкового значения, коммерческие учреждения, офисы, жильё, а также здания многофункционального назначения.* |
| **ОД – 2** | **Зона учебно-образовательного назначения**  Цель выведения:   * *обеспечение правовых условий для функционирования, развития учреждений образования на основе существующих и вновь формируемых специализированных зон.* |
| **ОД – 3** | **Зона учреждений здравоохранения**  Цель выделения:   * *обеспечение правовых условий для функционирования, развития объектов здравоохранения на основе существующих зон и создания новых специализированных учреждений здравоохранения с соблюдением специальных требований.* |
| **ОД – 4** | **Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений**  Цель выделения:   * *обеспечение правовых условий для сохранения и развития территорий, предназначенных для занятий физической культурой и спортом (с размещением крупных спортивных объектов), а также для отдыха.* |
| **ОД – 5** | **Зона культурно-досугового назначения**  Цель выведения:   * *обеспечение правовых условий формирования центров культуры, досуга* |
| **ОД – 6** | **Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения**  Цель выделения:   * *обеспечение правовых условий формирования местных (локальных) центров городских районов с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.* |
| Жилые зоны | |
| **Ж – 1** | **Зона среднеэтажной жилой застройки**  Цели выделения:   * *обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон комфортной многоквартирной жилой застройки средней этажности (3–5 этажей);* * *обеспечение правовых условий развития объектов социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей населения.* |
| **Ж – 2** | **Зона малоэтажной жилой застройки**  Цели выделения:   * *обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон комфортного малоэтажного (не выше 3 этажей) преимущественно многоквартирного жилья;* * *обеспечение правовых условий развития объектов социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей населения.* |
| **Ж – 3** | **Зона индивидуальной усадебной жилой застройки**  Цели выделения:   * *обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон комфортной малоэтажной индивидуальной жилой застройки;* * *обеспечение правовых условий развития объектов социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности населения.* |
| Зоны специального назначения | |
| **СН – 1** | **Зона объектов ограниченного доступа (аэропорт)**  Цель выделения:   * *обеспечение правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых находится в ведении исключительно уполномоченных органов государственной власти.* |
| **СН – 2** | **Зона кладбищ**  Цель выделения:   * *обеспечение правовых условий использования участков кладбищ.* |
| **СН – 3** | **Зона технических сооружений инженерного обеспечения**  Цель выделения:   * *обеспечение правовых условий использования участков сооружений водоснабжения и канализации. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией данных объектов по согласованию с уполномоченными органами.* |
| **СН – 4** | **Зона складирования и захоронения отходов**  Цель выделения:   * *обеспечение правовых условий захоронения отходов потребления и промышленного производства, в том числе радиоактивных;* |
| ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ | |
| **ПК – 1** | **Зона производственно-коммунальных объектов I класса**  Цель выделения:   * *обеспечение правовых условий для предприятий I класса опасности, являющейся источником шума и загрязнения окружающей среды. Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды разрешенного использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 1000 метров. Сочетание различных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне возможно только при условии соблюдения санитарных правил.* |
| **ПК – 2** | **Зона производственно-коммунальных объектов III класса**  Цель выделения:   * *обеспечение правовых условий формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур III класса санитарной вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.* |
| **ПК – 3** | **Зона производственно-коммунальных объектов IV класса**  Цель выделения:   * *обеспечение правовых условий формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса санитарной вредности с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр услуг, способствующих развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.* |
| **ПК – 4** | **Зона производственно-коммунальных объектов V класса**  Цель выделения:   * *обеспечение правовых условий формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше V класса санитарной вредности с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр услуг, способствующих развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.* |
| **ПК – 5** | **Коммунально-складская зона**  Цель выделения:   * *обеспечение правовых условий формирования комплексов коммунально-торговых предприятий, складских баз с низкими уровнями шума и загрязнения. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.* |
| ЗОНЫ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ | |
| **ТР-1** | **Зона поселкового автотранспорта**  Цель выделения:   * *обеспечение правовых условий для функционирования и развития инфраструктуры автомобильного транспорта. Градостроительные регламенты для зоны настоящими правилами застройки не устанавливаются, использование территории определяется в соответствии с федеральным законодательством.* |
| ЗОНЫ рекреационного назначения | |
| **Р – 1** | **Зона поселковых лесов**  Цель выделения:   * *обеспечение правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования.* |
| **Р – 2** | **Зона поселкового озеленения**  Цель выделения:   * *обеспечение правовых условий сохранения и обустройства озелененных пространств при их активном использовании с возможностью строго ограниченного строительства объектов отдыха, досуга и спорта.* |
| **Р – 3** | **Зона объектов отдыха, туризма, санаторного лечения**  Цель выделения:   * *обеспечение правовых условий сохранения и использования объектов туризма, отдыха, санаторно-курортного лечения.* |
| **Р – 4** | **Зона зеленых насаждений особого назначения**  Цели выделения:   * *обеспечение правовых условий сохранения зеленых насаждений, создающих зеленый пояс вокруг производственных зон.* |
| ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | |
| **СХ – 1** | **Зона коллективных садов и огородов**  Цели выделения:   * *обеспечение правовых условий развития существующих территорий садоводств и дачных участков, с формированием на их основе зон рекреационного типа для комфортного сезонного проживания, обеспеченных необходимой инженерной инфраструктурой.* |
| **СХ – 2** | **Зона сельскохозяйственных угодий**  Цели выделения:   * *обеспечение правовых условий формирования территорий, используемых для удовлетворения потребностей населения в выращивании сельскохозяйственных культур.* |
| ЗОНА ПОДТОПЛЕНИЯ И ЗАТОПЛЕНИЯ | |
| **ЗП** | **Зона подтопления и затопления**  Цели выведения:   * *обеспечение правовых условий защиты населения от поражающих факторов наводнения* |

12. На карте границ зон с особыми условиями использования территорий ([статья 9,10](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par229) настоящих Правил) отображены границы зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых действуют ограничения ([статья 9,10](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par1676) настоящих Правил), с учетом которых определяются функциональное назначение и интенсивность использования территорий.

13. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не указанные в [статье 11](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par243)настоящих Правил, являются неразрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены в порядке подачи заявления на получение разрешения на условно разрешенный вид использования.

14. Соответствующим градостроительному регламенту является такое использование земельных участков и объектов капитального строительства, которое соответствует в совокупности:

- видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства ([статья 11](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par243) настоящих Правил), установленным для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования ([статья 7](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par220),8настоящих Правил);

- предельным (минимальным и/или максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ([статья 12](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par1546) настоящих Правил), установленным для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования ([статья 7](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par220),8 настоящих Правил);

- условиям ограничений на использование земельных участков и объектов капитального строительства в случаях расположения земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территорий ([статья 13](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par229)настоящих Правил).

15. При использовании земельных участков помимо требований градостроительных регламентов в соответствии с законодательством подлежат соблюдению:

- требования технических регламентов и нормативных правовых актов;

- иные документально зафиксированные требования, параметры, ограничения, сервитуты на использование земельных участков, установленные на стадии образования земельных участков, в том числе посредством подготовки документации по планировке территории (проекты планировки, проекты межевания).

16. При отсутствии возможности образования земельных участков для использования в соответствии с основными и условно разрешенными видами использования образование земельных участков, подготовка градостроительных планов, выдача разрешений на строительство отдельно для объектов, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не производится, в том числе в случаях, когда для отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов требуется технологическое размещение вне границ земельного участка, разрешенное использование которого они обеспечивают.

В случаях, когда для отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов требуется технологическое размещение вне границ земельного участка, разрешенное использование которого они обеспечивают, для ограниченного пользования чужим земельным участком в соответствии с законодательством устанавливается сервитут, в том числе:

- для прохода или проезда через земельный участок;

- для использования земельного участка в целях прокладки, эксплуатации, ремонта объектов (сетей, сооружений) инженерно-технического обеспечения, в том числе коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

- для временного пользования земельным участком в целях проведения строительных, изыскательских, исследовательских и других работ.

17. Настоящие Правила подлежат официальному опубликованию, а также размещению на официальном сайте муниципального образования «Среднеканский городской округ».

**Статья 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в рамках градостроительного регламента в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, и Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

3. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном [статьей 39](consultantplus://offline/ref=FAF580A725BC7635AEFF938E7EAC8924927F1FFA4EB58A772ACE81B569AAE7A4EC202D4E4AA6BCFEk40BA) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Выбор вида разрешенного использования и размещение объекта капитального строительства федерального, регионального, местного значения, объекта инженерно-технического обеспечения, объекта социальной сферы (в том числе объекта образования, здравоохранения, бытового обслуживания), для расположения которого требуется отдельный земельный участок, осуществляется в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории.

**Статья 3. Подготовка документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.
2. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.
3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, законами и нормативными правовыми актами Магаданской области, а также муниципальными правовыми актами Среднеканского городского округа.
4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

**Статья 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользование и застройки**

* 1. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Магаданской области от 09.11.2009 г. №1192-ОЗ «О градостроительной деятельности в Магаданской области», также Уставом муниципального образования «Среднеканский городской округ»и Положением "О публичных слушаниях на территории муниципального образования "Среднеканский городской округ".

**Статья 5. Внесение изменений в настоящие Правила**

1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:
2. федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
3. органами исполнительной власти Магаданской области в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Магаданской области;
4. органами местного самоуправления муниципального образования в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
5. органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории городского округа;
6. физическими или 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 реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.
7. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Администрации Среднеканского городского округа.
8. Глава Администрации Среднеканского городского округа с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила застройки с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.
9. Основаниями для рассмотрения Главой Администрации Среднеканского городского округа вопроса о внесении изменений в Правила застройки являются:
10. несоответствие Правил застройки Генеральному плану поселка Сеймчан, села Верхний Сеймчан, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;
11. поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.
12. По поручению Главы Администрации Среднеканского городского округа, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о внесении изменении в настоящие Правила, осуществляется опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официально информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте муниципального образования «Среднеканский городской округ», на информационных стендах, установленных в общедоступных метах. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.
13. Разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия.
14. Уполномоченный орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта изменений в Правила застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану населенных пунктов, генеральному плану территории Среднеканского городского округа, схемам территориального планирования Магаданской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.
15. По результатам указанной проверки уполномоченный орган местного самоуправления направляет проект о внесении изменения в Правила застройки Главе Среднеканского городского округа или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.
16. Глава Среднеканского городского округа при получении проекта изменений в Правила застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

Одновременно с принятием Главой Среднеканского городского округа решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

1. Проект решения о внесении изменения в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Решением Собрания представителей Среднеканского городского округа от 25.06.2015 № 19 «О Положении «О публичных слушаниях на территории муниципального образования «Среднеканского городского округа».
2. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила застройки Комиссия, с учётом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила застройки и представляет указанный проект Главе Администрации. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила застройки являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.
3. Глава Администрации Среднеканского городского округа в течение десяти дней после представления ему проекта Правил застройки и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган или об отклонении проекта изменений в Правила застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.
4. Проект изменений в Правила застройки рассматривается представительным органом. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила застройки являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.
5. Представительный орган Среднеканского городского округа по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений Главе Администрации Среднеканского городского округа на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.
6. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке.
7. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Магаданской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Магаданской области, утвержденным до утверждения изменений в Правила застройки.

# Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил акты органов местного самоуправления по вопросам, касающимся земле­пользования и застройки, применяются постольку, поскольку они не противоречат настоящим Правилам.
2. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникшим после введения настоящих Правил в действие. В отношениях, возникших до введения в действие настоящих Правил, Правила применяются к тем правам и обязанностям, которые возникнут после введения Правил в действие.
3. Ранее предоставленные права на производство изменений объектов недвижимости остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок их действия не истек.

Принятие решений по вопросам землепользования и застройки по заявлениям граждан и юридических лиц, поступившим в Админи­страцию муниципального образования «Среднеканский городской округ» до введения Правил в действие, осуществляется в порядке, действующем до введения Правил. С введением в действие Правил принятие решений по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с настоящими Правилами.

Застройка земельных участков, реконструкция и расширение существующих объектов недвижимости могут осуществляться только в соответствии с установленными Правилами градостроитель­ными регламентами согласно разрешенному использованию земельных участков.

Земельные участки и прочно связанные с ними иные объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими градостроительным регламентам в следующих случаях:

1. виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования, определенных настоящими Правилами как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
2. виды их использования включены в перечни видов запрещенного использования;

3)они расположены в пределах земельных участков общего пользования, не являясь по функциональному назначению соответствующими объектами данных земельных участков общего пользования;

4) их параметры (площадь, линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участков, высота/этажность построек, предельно допустимые значения выбросов вредных веществ, иные параметры) не соответствуют предельным значениям, установленным применительно к соответствующим территориальным зонам градостроительными регламентами согласно градостроительной документации, настоящими Правилами, государственным нормативам, правилам, стандартам.

**Глава 2**

**Карта градостроительного зонирования**

**Карта границ с особыми условиями использования территорий**

**Статья 7. Карта градостроительного зонирования территории населенного пункта Сеймчан (Приложение № 1)**

**Статья 8. Карта градостроительного зонирования территории населенного пункта Верхний Сеймчан (Приложение № 2)**

**Статья 9. Карта границ зон с особыми условиями использования территории населенного пункта Сеймчан (Приложение № 3)**

**Статья 10. Карта границ зон с особыми условиями использования территории населенного пункта Верхний Сеймчан (Приложение № 4)**

**Глава 3.**

**Градостроительные регламенты**

**Статья 11. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

## Общественно-деловые зоны

## ОД – 1.Зона делового, общественного и коммерческого назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* *административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний,*
* *аптеки;*
* *банки, отделения банков;*
* *библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;*
* *гостиницы, гостиничные комплексы;*
* *дворец бракосочетаний;*
* *дома быта;*
* *здания высших учебных заведений и заведений среднего полного и профессионального образования;*
* *здания и сооружения спортивного назначения, включая бассейны; спортклубы;*
* *здания научно-исследовательских учреждений, консультативных фирм;*
* *зеленые насаждения, парки, скверы;*
* *издательства и редакционные офисы;*
* *кинотеатры;*
* *клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;*
* *компьютерные центры, интернет-кафе;*
* *консульские представительства;*
* *консультативные поликлиники;*
* *магазины, торговые комплексы, торговые центры;*
* *многоквартирные жилые дома с первым, вторым нежилым этажами (с размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования);*
* *музеи, выставочные залы, художественные галереи, салоны;*
* *некоммерческие коммунальные предприятия;*
* *отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;*
* *отделения, участковые пункты полиции;*
* *поликлиники;*
* *пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;*
* *предприятия общественного питания;*
* *приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;*
* *пункты оказания первой медицинской помощи;*
* *рекламные агентства;*
* *суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;*
* *ночные клубы, дискотеки;*
* *театры, концертные залы;*
* *телевизионные и радиостудии;*
* *транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения;*
* *туристические агентства;*
* *многофункциональные развлекательные комплексы;*
* *фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;*
* *фотосалоны;*
* *центры по предоставлению полиграфических услуг;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок.*

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *общественные туалеты;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;*
* *подземные и встроенные в здания гаражи, и автостоянки.*
* *антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Условно разрешенные виды использования:

* *автостоянки подземные, надземные многоуровневые на отдельных земельных участках;*
* *жилищно-эксплуатационные организации;*
* *общежития;*
* *объекты, связанные с отправлением культа.*

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 70% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка;
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.
   1. ОД – 2. Зона учебно-образовательного учреждения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* *детские сады и иные учреждения дошкольного воспитания;*
* *школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи;*
* *художественные, музыкальные школы и училища;*
* *образовательные кружки, общества знаний;*
* *институты, университеты;*
* *организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок.*

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *крытые автостоянки (встроенно-пристроенная, наземная, подземная), автостоянка открытого типа, гараж;*
* *элемент благоустройства и ландшафтного дизайна, в том числе беседка, малая архитектурная форма, объект декоративно-монументального искусства, скульптурная композиция, спортивная площадка, хозяйственная площадка и площадка отдыха (при условии соблюдения нормативных требований и исключения установки элемента в местах допустимого размещения объектов капитального строительства и прохождения инженерных сетей);*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Условно разрешенные виды использования недвижимости:

* *антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;*
* *административные здания;*
* *крытые многоэтажные автостоянки;*
* *общежития для студентов/учащихся;*
* *объект информационного обслуживания, в том числе архив, интернет-кафе, информационный центр, компьютерный центр;*
* *объект культурного назначения, в том числе библиотека, видеосалон, выставочный зал, дискотека, зал/клуб многоцелевого и специализированного назначения; кинотеатр, музей; танцзал;*
* *объект общественного питания, в том числе бар, кафе, ресторан, столовая;*
* *объект охраны порядка;*
* *общежитие/многоквартирный жилой дом для научных сотрудников, преподавательского состава, обслуживающего персонала;*
* *общественные туалеты;*

Параметры застройки:

1. Площадь озеленения земельных участков - не менее 40 % территории.

2. Коэффициент застройки территории – не более 45% от площади земельного участка.

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

4. Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50м; проезжей частью улиц и дорог местного значения - 25м.

* 1. ОД – 3. Зона учреждений здравоохранения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* *аптеки;*
* *больницы, роддома, госпитали общего типа;*
* *дома ребенка;*
* *зеленые насаждения, парки, скверы;*
* *интернаты для престарелых и инвалидов;*
* *консультативные поликлиники;*
* *научно-исследовательские, лабораторные корпуса;*
* *поликлиники;*
* *приюты, ночлежные дома;*
* *пункты оказания первой медицинской помощи;*
* *реабилитационные восстановительные центры;*
* *санатории, профилактории;*
* *спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;*
* *спортплощадки, теннисные корты;*
* *станции скорой помощи;*
* *хоспис;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок.*

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;*
* *киоски, временные павильоны розничной торговли;*
* *магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;*
* *общественные туалеты;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *отдельно стоящие или встроенные в здания гаражи для служебного автотранспорта;*
* *парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;*
* *специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Условно-разрешенные виды использования:

* *отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;*
* *объекты, связанные с отправлением культа.*

Параметры застройки:

1. Площадь озеленения земельных участков - не менее 40 % территории.
2. Коэффициент застройки территории – не более 45% от площади земельного участка.
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.
4. Минимальное расстояние между лечебными корпусами и красной линией застройки - 25 м.
   1. ОД – 4. Зона спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* *бани, сауны;*
* *зеленые насаждения, парки, скверы;*
* *автодромы, мотодромы, картинги;*
* *общественные туалеты;*
* *площадки экстремального спорта;*
* *предприятия общественного питания;*
* *спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;*
* *спортивные арены (с трибунами);*
* *спортивные школы;*
* *спортклубы;*
* *спортплощадки, теннисные корты;*
* *универсальные спортивные и зрелищные залы или комплексы (с трибунами);*
* *лодочные станции;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок.*

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *телевизионные и радиостудии;*
* *отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;*
* *отделения, участковые пункты полиции;*
* *аптеки;*
* *пункты оказания первой медицинской помощи;*
* *киоски, временные павильоны розничной торговли;*
* *гостиницы;*
* *парковки перед объектами спортивно-зрелищных, обслуживающих и коммерческих видов использования;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*
* Условно разрешенные виды использования:
* *консультативные поликлиники;*
* *магазины;*
* *открытые автостоянки;*
* *отдельно стоящие или встроенные в здания многоуровневые стоянки и гаражи на отдельных земельных участках;*
* *антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.*

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка;
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.
   1. ОД – 5. Зона культурно-досугового назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* *музеи, выставочные залы, художественные галереи, дома культуры, библиотеки, кинотеатры и кинозалы;*
* *площадки для празднеств и гуляний;*
* *зоопарки, океанариумы;*
* *цирки, зверинцы;*
* *дискотечные и танцевальные площадки, ночных клубов, боулинг;*
* *аквапарки, парки аттракционов, ипподромы;*
* *залы игровых автоматов и игровых площадок, а также размещение залов общественного питания для посетителей игорных зон;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок.*

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *общественные туалеты;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Условно разрешенные виды использования недвижимости:

* *автостоянки подземные, надземные многоуровневые на отдельных земельных участках;*
* *объекты, связанные с отправлением культа.*

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 70% от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка;

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

* 1. ОД-6. Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* *многоквартирные жилые дома с первым, вторым нежилым этажами (с размещением на нижних этажах офисов и объектов культурного и обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования);*
* *зеленые насаждения, парки, скверы.*
* *офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;*
* *гостиницы;*
* *общежития;*
* *рекламные агентства;*
* *отделения банков;*
* *ночные клубы, дискотеки;*
* *бары, бильярдные;*
* *компьютерные центры, интернет-кафе;*
* *клубы, центры общения и досуговых занятий многоцелевого и специализированного назначения;*
* *спортивные клубы, спортивные залы и площадки, спортивные комплексы;*
* *магазины, торговые комплексы, открытые мини-рынки общей площадью до 600 кв.м;*
* *предприятия общественного питания;*
* *фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;*
* *отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;*
* *отделения, участковые пункты полиции;*
* *больницы, поликлиники;*
* *аптеки;*
* *пункты оказания первой медицинской помощи;*
* *центры медицинской консультации населения;*
* *юридические учреждения: нотариальные и адвокатские конторы, юридические консультации;*
* *транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг;*
* *центры по предоставлению полиграфических услуг;*
* *фотосалоны;*
* *молочные кухни;*
* *бани, сауны;*
* *приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;*
* *пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и другие объекты обслуживания;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок.*

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *площадки для выгула собак;*
* *общественные туалеты;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;*
* *жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Условно разрешенные виды использования:

* *многоквартирные жилые дома;*
* *объекты, связанные с отправлением культа;*
* *рынки открытые и закрытые;*
* *автостоянки подземные, надземные многоуровневые на отдельных участках;*
* *антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.*

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 65% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка;
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.

## Жилые зоны

* 1. Ж – 1. Зона среднеэтажной жилой застройки

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* *многоквартирные жилые дома от до 8 этажей;*
* *многоквартирные жилые дома с встроено-пристроенными объектами социально-бытового и административного облуживания при условии поэтажного разделения различных видов использования;*
* *офисы, административные здания;*
* *аптеки;*
* *АТС;*
* *библиотеки;*
* *специальные учебные заведения;*
* *детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;*
* *магазины;*
* *музеи, вставочные залы;*
* *общежития;*
* *отделения, участковые пункты полиции;*
* *поликлиники, отделения больниц общей площадью не более 600 кв. м.;*
* *почтовые отделения;*
* *ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;*
* *скверы, бульвары;*
* *спортзалы, спортклубы, залы рекреации (с бассейном или без);*
* *спортивные площадки, теннисные корты;*
* *телефонные и телеграфные станции;*
* *школы общеобразовательные, центры дополнительного образования;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок.*

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *гаражи, встроенные в жилые дома;*
* *дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;*
* *жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *парковки перед объектами культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования.*
* *площадки для сбора мусора;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Условно разрешенные виды использования:

* *банки;*
* *объекты здравоохранения (больница, родильный дом, станция скорой помощи)*
* *АЗС, авторемонтные мастерские;*
* *ветлечебницы без содержания животных;*
* *гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;*
* *гостиницы;*
* *дома-интернаты;*
* *жилищно-эксплуатационные службы на отдельном земельном участке;*
* *киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;*
* *объекты торговли без ограничения площади;*
* *объекты, связанные с отправлением культа;*
* *площадки для выгула собак;*
* *предприятия общественного питания.*

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома – 1200 м2.
2. Коэффициент застройки – 75% от площади земельного участка.
3. Коэффициент озеленения – не менее 15% от площади земельного участка.
4. Предприятия обслуживания, являющиеся основными видами разрешенного использования, размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и для автостоянок достаточно мест.
5. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 5% от площади земельного участка.
   1. Ж – 2. Зона малоэтажной жилой застройки

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* *дома квартирного типа до 3 этажей с участками;*
* *многоквартирные дома не выше 3 этажей;*
* *амбулаторно-поликлинические учреждения общей площадью не более 600 кв.м;*
* *аптеки;*
* *детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;*
* *залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;*
* *зеленые насаждения, парки, скверы;*
* *магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 200 кв.м.;*
* *отделения, участковые пункты полиции;*
* *пункты оказания первой медицинской помощи;*
* *спортплощадки, теннисные корты;*
* *школы общеобразовательные, центры дополнительного образования;*
* *ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок.*

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *гаражи для индивидуальных легковых автомобилей (встроенно-пристроенные, подземные, полуподземные);*
* *детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий*
* *объекты пожарной охраны;*
* *открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;*
* *парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;*
* *площадки для сбора мусора;*
* *сады, огороды, палисадники;*
* *жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;*
* *хозяйственные постройки;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования;*
* *антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.*

Условно разрешенные виды использования:

* *ветлечебницы без постоянного содержания животных;*
* *гостиницы;*
* *спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без);*
* *объект бытового обслуживания (баня; отделение связи; парикмахерская; почтовое отделение; пошивочное ателье; прачечная самообслуживания; приемный пункт прачечной/химчистки; ремонтная мастерская; телефонная/телеграфная станция; фотоателье/студия).*
* *киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;*
* *многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;*
* *объекты, связанные с отправлением культа;*
* *подземные и полуподземные автостоянки для индивидуальных легковых автомобилей;*
* *предприятия общественного питания.*

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь участка отдельно стоящего дома - 400 м2.
2. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома - 1000 м2.
3. Коэффициент застройки - не более 75% от площади земельного участка.
4. Коэффициент озеленения - не менее 10% от площади земельного участка.
5. Минимальные расстояния от границ землевладений до строений, а также между строениями:

* между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся линией застройки.
* от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.
* от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*, Санитарными правилами содержания территории населенных мест № 4690-88.

Примечания:

1. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
2. Высота зданий:

* для всех основных строений количество надземных этажей - до трех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа.
* для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 11,6 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.
* шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

1. Предприятия обслуживания, разрешенные "по праву застройки", размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.
2. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.
   1. Ж – 3.Зона индивидуальной усадебной жилой застройки

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* *жилой дом (одноквартирный; двухквартирный);*
* *детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;*
* *зеленые насаждения, парки, скверы;*
* *магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;*
* *отделения, участковые пункты полиции;*
* *отдельно стоящие односемейные дома с участками;*
* *поликлиники, частные медицинские кабинеты;*
* *спортзалы, залы рекреации (с бассейном и без);*
* *спортплощадки, теннисные корты;*
* *школы общеобразовательные, центры дополнительного образования;*
* *ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок.*

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *индивидуальные бани, надворные туалеты;*
* *индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;*
* *ветлечебницы без постоянного содержания животных;*
* *киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2машино-места на индивидуальный участок;*
* *парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;*
* *площадки для сбора мусора;*
* *сады, огороды, палисадники;*
* *строения для содержания домашнего скота и птицы;*
* *теплицы, оранжереи;*
* *хозяйственные постройки;*
* *объекты для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Условно разрешенные виды использования:

* *жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;*
* *клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;*
* *объект торгового назначения, в том числе магазин;*
* *объекты, связанные с отправлением культа;*
* *предприятия общественного питания общей площадью не более 150 кв.м.*

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь участка для жилых домов усадебного типа – 400 м2.
2. Коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.
3. Коэффициент озеленения территории – не менее 30% от площади земельного участка.
4. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением до6 м.
5. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

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

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
3. Высота зданий:

* для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа;
* для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более4 м; до конька скатной кровли - не более7 м;
* исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

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

## 3. Зоны специального назначения

* 1. СН-1. Зона режимных объектов ограниченного доступа

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* *специальное использование (режим использования территории определяется с учетом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта);*
* *объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;*
* *зеленые насаждения, парки, скверы;*
* *жилые дома для военнослужащих;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок.*

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *конфессиональные объекты;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Условно разрешенные виды использования:

* *отдельно стоящие ОМВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские.*
  1. СН – 2. Зона кладбищ

Основные виды разрешенного использования:

* *действующие кладбища;*
* *кладбища, закрытые на период консервации;*
* *объекты, связанные с отправлением культа;*
* *аллеи, скверы;*
* *резервуары для хранения воды;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок.*

Вспомогательные виды использования:

* *мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;*
* *отделения, участковые пункты полиции;*
* *оранжереи;*
* *хозяйственные корпуса;*
* *общественные туалеты;*
* *парковки;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Условно разрешенные виды использования:

* *киоски, временные павильоны розничной торговли;*
* *аптеки;*
* *магазины общей площадью до 150 кв.м.*
  1. СН – 3. Зона технических сооружений инженерного обеспечения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* *основные водопроводные сооружения;*
* *канализационные очистные сооружения;*
* *насосные станции;*
* *котельные;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок.*

Вспомогательные виды использования:

* *хозяйственные корпуса для обслуживающего персонала;*
* *парковки для обслуживания объектов инженерной инфраструктуры;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Параметры застройки:

Минимальный процент озеленения земельного участка - 10-15.

Ограничение использования земельных участков и объектов капитального строительства: Не допускается размещение объектов, причиняющих существенное неудобство жителям, вред окружающей среде и санитарному благополучию.

Примечание:

Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами в соответствии с требованиями [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](consultantplus://offline/ref=DDEDFB32BAC57E9CB7618721495E9BE55CD7D8A066031A5A4AA86D9D08H157W). "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", [постановления](consultantplus://offline/ref=DDEDFB32BAC57E9CB7618721495E9BE55CD4DAA763011A5A4AA86D9D08H157W) Правительства РФ от 24.02.2009 N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон", СП 42.13330.2011 "Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*", региональных и местных нормативов градостроительного проектирования, технических регламентов.

* 1. СН – 4. Полигон твердых бытовых отходов

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* *полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов;*
* *захоронение отходов потребления и промышленного производства, в том числе радиоактивных.*
* *мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы;*

Вспомогательных видов разрешенного использования:

* *стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Условно разрешенные виды использования:

* *постоянныеи временные гаражи, стоянки, автозаправочные станции (бензиновые, газовые);*
* *автомобильные мойки, прачечные для автомобильных принадлежностей, мастерские, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.*

Примечание:

Размещение объектов складирования и захоронения отходов осуществляется в соответствии с [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](consultantplus://offline/ref=8032A5E0AE0F10C0854763F41C0C84E317C58F464B9DCECC7C3CA5CC31I35FW) "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", использование земельных участков осуществлять в соответствии с требованиями "[СП 2.1.7.1038-01. 2.1.7.](consultantplus://offline/ref=8032A5E0AE0F10C0854763F41C0C84E315C18A454D9593C67465A9CE3630CD2A57BC514BB395B6IF53W) Почва, очистка населенных мест, отходы производства и потребления, санитарная охрана почвы. Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов. Санитарные правила", "[Инструкции](consultantplus://offline/ref=8032A5E0AE0F10C0854763F41C0C84E317C78A444D9FCECC7C3CA5CC31I35FW) по проектированию, эксплуатации и рекультивации полигонов для твердых бытовых отходов", утверждены Минстроем России от 02.11.1996, положений Федерального [закона](consultantplus://offline/ref=8032A5E0AE0F10C0854763F41C0C84E317C48F444B9ECECC7C3CA5CC31I35FW) от 24.06.1998 N 89-ФЗ "Об отходах производства и потребления" и местных нормативов градостроительного проектирования. Запрещается захоронение отходов в границах населенных пунктов

## Производственные зоны

##### ПК – 1. Зона производственно-коммунальных объектов I – II класса

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* *базы жилищно-эксплуатационных служб;*
* *гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;*
* *гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *объекты складского назначения различного профиля;*
* *отделения, участковые пункты полиции;*
* *офисы, конторы;*
* *производственно-лабораторные корпуса;*
* *промышленные и коммунально-складские предприятия I - II класса вредности, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;*
* *промышленные и коммунально-складские предприятия III – V классов вредности;*
* *пункты оказания первой медицинской помощи;*
* *скверы, бульвары, зеленые насаждения;*
* *станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок.*

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;*
* *гостиницы для кратковременного пребывания;*
* *открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;*
* *питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон предприятий;*
* *предприятия общественного питания для обслуживания работников предприятий;*
* *спортплощадки;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Условно разрешенные виды использования:

* *автозаправочные станции;*
* *антенны сотовой и спутниковой связи;*
* *бани;*
* *банки, отделения банков;*
* *киоски, павильоны розничной торговли;*
* *магазины;*
* *общежития;*
* *почтовые отделения;*
* *проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;*
* *санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.*

Параметры застройки:

Коэффициент застройки территории – 75% от площади земельного участка.

1. Коэффициент озеленения территории – не менее 10% от площади земельного участка;
2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.
   1. ПК -2. Зона производственно-коммунальных объектов III класса

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* *автобусные парки;*
* *автотранспортные предприятия;*
* *гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;*
* *гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *объекты складского назначения различного профиля;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок.*
* *отделения, участковые пункты полиции;*
* *офисы, конторы, административные службы;*
* *пожарные части;*
* *проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории,*
* *промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса вредности;*
* *промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV – V классов вредности;*
* *пункты оказания первой медицинской помощи;*
* *скверы, бульвары, зеленые насаждения;*
* *станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;*

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;*
* *открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;*
* *питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон;*
* *предприятия общественного питания, связанные с обслуживанием работников предприятий;*
* *спортплощадки;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Условно разрешенные виды использования:

* *автозаправочные станции;*
* *антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;*
* *аптеки;*
* *бани;*
* *ветеринарные лечебницы с содержанием животных;*
* *ветеринарные приемные пункты;*
* *киоски, павильоны розничной торговли;*
* *магазины;*
* *общежития;*
* *отделения банков;*
* *поликлиники;*
* *почтовые отделения;*
* *санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.*

Параметры застройки:

Коэффициент застройки территории – 75% от площади земельного участка.

1. Коэффициент озеленения территории – не менее 10% от площади земельного участка;
2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.
   1. ПК – 3. Зона производственно-коммунальных объектов IV класса

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* *аптеки;*
* *ветеринарные клиники и станции;*
* *гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;*
* *гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;*
* *жилищно-эксплуатационные службы;*
* *коммунально-складские и производственные предприятия IV класса вредности различного профиля;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *объекты складского назначения различного профиля;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок.*
* *отделения, участковые пункты полиции;*
* *офисы, конторы, административные службы;*
* *пожарные части;*
* *предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;*
* *проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;*
* *промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса вредности;*
* *пункты оказания первой медицинской помощи;*
* *санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;*
* *автозаправочные станции;*
* *скверы, бульвары, зеленые насаждения.*

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;*
* *открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;*
* *питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;*
* *предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;*
* *спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Условно разрешенные виды использования:

* *антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;*
* *киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;*
* *общежития;*
* *отделения банков;*
* *отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;*
* *почтовые отделения;*
* *станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия.*

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 65% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка;
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.
   1. ПК – 4. Зона производственно-коммунальных объектов V класса

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* *аптеки;*
* *ветеринарные клиники и станции;*
* *гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;*
* *гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;*
* *гостиницы;*
* *жилищно-эксплуатационные службы;*
* *коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *объекты складского назначения различного профиля;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок.*
* *отделения, участковые пункты полиции;*
* *офисы, конторы, административные службы;*
* *пожарные части;*
* *предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;*
* *проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;*
* *пункты оказания первой медицинской помощи;*
* *санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;*
* *автозаправочные станции;*
* *станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;*
* *скверы, бульвары, зеленые насаждения.*

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;*
* *бани, сауны;*
* *открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;*
* *питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;*
* *предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;*
* *спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Условно разрешенные виды использования:

* *антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;*
* *киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;*
* *общежития;*
* *отделения банков;*
* *отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;*
* *отдельно стоящие ОМВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;*
* *почтовые отделения.*

Параметры застройки:

Коэффициент застройки территории – 65% от площади земельного участка.

1. Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка;
2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.
   1. ПК – 5. Коммунально-складская зона

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* *гаражи боксового типа, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;*
* *гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;*
* *гостиницы;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *объекты складского назначения различного профиля;*
* *станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;*
* *отделения, участковые пункты полиции;*
* *офисы, конторы, административные службы;*
* *пожарные части;*
* *аптеки;*
* *предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;*
* *пункты оказания первой медицинской помощи;*
* *санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;*
* *скверы, зеленые насаждения;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок.*

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;*
* *открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;*
* *питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;*
* *предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;*
* *спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Условно разрешенные виды использования:

* *автозаправочные станции;*
* *антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;*
* *бани, сауны;*
* *ветеринарные станции;*
* *киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения*
* *магазины;*
* *общежития;*
* *отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;*
* *отдельно стоящие ОМВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские.*

Параметры застройки:

Коэффициент застройки территории – 65% от площади земельного участка.

1. Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка;
2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

## 5. Зона транспортной инфраструктуры

* 1. ТР-1. Зона поселкового автотранспорта

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* *автодорожный вокзал;*
* *объекты технологического назначения, являющиеся обязательной инфраструктурой автомобильного транспорта;*
* *сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления автомобильным транспортом;*
* *специальные сооружения и устройства обеспечения противопожарных требований и работы дороги в чрезвычайных ситуациях;*

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *гостевые автостоянки;*
* *информационные центры, справочные и рекламные агентства;*
* *медпункты;*
* *объекты и базы складского назначения соответствующего профиля;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи;*
* *службы оформления заказов и билетов;*
* *участковые пункты полиции и охраны порядка;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Условно разрешенные виды использования:

* *киоски, павильоны розничной торговли;*
* *предприятия общественного питания;*
* *защитные инженерные сооружения.*

Примечание:

Размещение объектов обслуживания автомобильного транспорта в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011. Свода правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*, [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](consultantplus://offline/ref=DDEDFB32BAC57E9CB7618721495E9BE55CD7D8A066031A5A4AA86D9D08H157W). "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" и местных нормативов градостроительного проектирования муниципального образования "Среднеканский городской округ"

**6.Зоны рекреационного назначения**

6.1. Р–1. Зона поселковых лесов

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-1 только в случае, когда части территорий общего пользования (поселковые леса, прочие территории) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-1, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* *лесные массивы;*
* *лесопарки.*

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *прокат игрового и спортивного инвентаря;*
* *спортплощадки;*
* *игровые площадки, площадки для национальных игр;*
* *места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;*
* *пляжи;*
* *общественные туалеты;*
* *спасательные станции;*
* *пункты оказания первой медицинской помощи;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *площадки для мусоросборников;*
* *объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Условно разрешенные виды использования:

* *санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;*
* *детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;*
* *интернаты для престарелых;*
* *дома ребенка;*
* *тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;*
* *спортклубы, лодочные станции;*
* *объекты, связанные с отправлением культа.*
* *парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;*
* *объекты инженерного обеспечения.*

Параметры использования земельных участков:

Древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы – 93-97% от общей площади участка.

1. Дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки – 2-5% от общей площади участка.
2. Обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 2% от общей площади участка.
3. Парковки – не более 5%.

6.2.Р – 2. Зона поселкового озеленения

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-2 только в случае, когда части территорий общего пользования - парков, набережных, скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-2, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* *парки;*
* *набережные;*
* *скверы, аллеи, бульвары;*
* *зеленые насаждения;*
* *спортплощадки;*
* *прокат игрового и спортивного инвентаря;*
* *комплексы аттракционов, бильярдные;*
* *танцплощадки, дискотеки;*
* *летние театры и эстрады;*
* *рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;*
* *предприятия общественного питания;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок.*

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;*
* *вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;*
* *участковые пункты полиции;*
* *общественные туалеты;*
* *пункты оказания первой медицинской помощи;*
* *оранжереи;*
* *объекты пожарной охраны;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Условно разрешенные виды использования:

* *помещения для компьютерных игр, интернет-кафе;*
* *хозяйственные корпуса;*
* *киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;*
* *парковки;*
* *площадки для выгула собак.*

Параметры использования земельных участков:

1. Зеленые насаждения – 65-75 % от общей площади участка.
2. Аллеи и дороги – 10-15 % от общей площади участка.
3. Площадки – 8-12 % от общей площади участка.
4. Сооружения – 5-7 % от общей площади участка.
5. Парковки – не более 5.

## Зоны сельскохозяйственного использования

* 1. СХ-1. Зона коллективных садов и садово-огородных участков

Зона коллективных садов выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* *садовые дома, летние сооружения;*
* *сады, огороды;*
* *участковые пункты полиции;*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которых требуется отдельный земельный участок.*

Вспомогательные виды разрешенного использования:

* *ветлечебницы без содержания животных;*
* *водозаборы;*
* *дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);*
* *емкости для хранения воды на индивидуальном участке;*
* *индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;*
* *лесозащитные полосы;*
* *общественные резервуары для хранения воды;*
* *площадки для мусоросборников;*
* *помещения для охраны коллективных садов;*
* *постройки для содержания мелких домашних животных;*
* *противопожарные водоемы;*
* *строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства);*
* *объекты (сети, сооружения) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающие реализацию основного/условно разрешенного вида использования.*

Условно разрешенные виды использования:

* *коллективные овощехранилища;*
* *открытые гостевые автостоянки;*
* *магазины, киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;*
* *детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;*
* *физкультурно-оздоровительные сооружения;*
* *пункты оказания первой медицинской помощи.*

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь участка отдельно стоящего дома, дачи - 400 м2.
2. Коэффициент застройки – не более 60% от площади земельного участка.
3. Коэффициент озеленения – не менее 25% от площади земельного участка.
4. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.
5. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

* от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.
* от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*.

Примечания:

1. Высота зданий:

* для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа.
* для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более7 м.

1. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.
   1. СХ-2. Зона сельскохозяйственных угодий

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

* *пашни, огороды;*
* *сады фруктовых деревьев и плодово-ягодных кустарников;*
* *сенокосы, пастбища;*
* *вспомогательные хозяйственные постройки;*
* *сельскохозяйственных угодьях, связанные с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц.*

Примечание:

В соответствии с [ч. 6 ст. 36](consultantplus://offline/ref=8032A5E0AE0F10C0854763F41C0C84E317CB8F414C9FCECC7C3CA5CC313F923D50F55D4AB197IB55W) Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется.

**8. Зона подтопления и затопления**

* 1. ЗП. Зона подтопления и затопления (территории подверженные паводками, наводнениями, полноводьям)

В данной зоне не допускается:

* *образование новых отводов земельных участков под строительство жилых домов, гаражей, социальных, производственных и коммунально-складских объектов, складов ядохимикатов, минеральных удобрений;*
* *увеличение существующих приусадебных участков;*
* *узаконивание самовольных построек;*
* *строительство новых жилых домов и иных объектов капитального строительства;*
* *реконструкция жилых и подсобных помещений и изменение параметров застройки без существующих обоснований и согласований с соответствующими структурами;*
* *расширение действующих объектов производственного, коммунального и социального назначения;*
* *расширение автостоянок, заправок топливом, моек и ремонта автотранспорта;*
* *наличие животноводческих комплексов, скотомогильников, захоронений промышленных и бытовых отходов;*
* *использование навозных стоков на удобрение;*
* *использование ядохимикатов при авиахимической обработке почвы;*
* *вырубка деревьев, кустарников (кроме рубок ухода за насаждениями, санитарных вырубок);*
* *открытие карьеров строительных материалов;*
* *разведение и выпас скота;*
* *иные мероприятия.*

**Статья 12. 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 определяются в соответствии с [таблицей 2](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par1552).

Таблица 2

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Наимено-вание зоны/  подзоны | Предельные размеры земельных  участков | | | | Предельное  количество надземных этажей | | Минима-льные отступы от  границ земельного участка, м | Максима-льный процент застройки в  границах земельного  участка, % |
| площадь, кв. м | | размер, м | | мини-мум | макси-мум |
| мини-мум | максимум | мини-мум | макси-мум |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| 1 | **ОД – 1** | 800 | 30000 | 14 | \* | 3 | \* | \*\* | 40 |
| 2 | **ОД – 2** | 800 | 200000 | 18 | \* | 1 | \* | 3 | 40 |
| 3 | **ОД – 3** | 700 | 500000 | 18 | \* | 1 | \* | 3 | 40 |
| 4 | **ОД – 4** | 800 | 700000 | 18 | \* | 1 | \* | 3 | 60 |
| 5 | **ОД – 5** | 800 | 120000 | 14 | \* | 3 | \* | \*\* | 40 |
| 6 | **ОД – 6** | 800 | 120000 | 18 | \* | 3 | \* | \*\* | 60 |
| 7 | **Ж – 1** | 400 | 120000 | 14 | \* | 4 | 8 | 3 | 40 |
| 8 | **Ж – 2** | 200 | 25000 | 14 | 142 | 1 | 3 | 3 | 40 |
| 9 | **Ж – 3** | 600 | 2000 | 14 | 142 | 1 | 3 | 3 | 30 |
| 10 | **СН – 2** | 800 | 1500000 | \* | \* | 1 | \* | 3 | 5 |
| 11 | **ПК – 1** | 400 | 1500000 | \* | \* | 1 | \* | \*\* | 60 |
| 12 | **ПК – 2** | 400 | 2100000 | \* | \* | 1 | \* | \*\* | 60 |
| 13 | **ПК – 3** | 400 | 2100000 | \* | \* | 1 | \* | \*\* | 60 |
| 14 | **ПК – 4** | 400 | 200000 | \* | \* | 1 | \* | \*\* | 60 |
| 15 | **ПК – 5** | 400 | 2200000 | \* | \* | 1 | \* | \*\* | 60 |
| 16 | **Р – 1** | 200 | 1 100000 | \* | \* | 1 | \* | \*\* | 5 |
| 17 | **Р – 2** | 800 | 1700000 | \* | \* | 1 | \* | \*\* | 5 |
| 18 | **СХ – 1** | 600 | 2000 | \* | 142 | 1 | 3 | 3 | 20 |

Примечание:

<\*> предельные размеры и максимальное количество этажей не ограничены»;

<\*\*> в соответствии с требованиями нормативных документов .

1. Превышение установленных градостроительным регламентом предельных размеров земельных участков допускается в случаях, установленных законодательством.

2. Для пристроенных объектов капитального строительства в зонах ОД-1, ОД-5, ОД-6, допускается принимать минимальное количество этажей - один этаж.

3. Минимальный отступ от границ земельного участка применительно к конкретному земельному участку принимается с учетом минимального отступа от красных линий до места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, указанного в составе утвержденного проекта межевания территории элемента планировочной структуры, в пределах которого данный земельный участок расположен.

4. Виды предельных (минимальных и/или максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам могут уточняться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием утвержденной документации по планировке территории.

5. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и/или максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

6. Для объектов (сооружений) инженерно-технического обеспечения, для которых требуется отдельный земельный участок, во всех территориальных зонах предельные размеры и предельные параметры не нормируются.

7. Для объектов здравоохранения, образования, бытового обслуживания, культурного и торгового назначения, общественного питания во всех территориальных зонах допускается принимать минимальное количество этажей - один этаж.

Для объектов вспомогательных видов разрешенного использования, во всех территориальных зонах допускается принимать минимальное количество этажей - один этаж.

8. Для спортивных объектов в территориальных зонах Ж-2 и Ж-3 размер земельного участка принимается в соответствии с нормативными техническими документами.

9. В зонах малоэтажной жилой застройки (Ж-1, Ж-2) и в зоне смешанной жилой застройки (Ж-1)при предоставлении земельных участков под комплексное освоение или развитие застроенной территории:

при выполнении проекта межевания устанавливается максимальная площадь земельного участка для одноквартирного жилого дома 2000 кв. метров в целях оформления прав на земельный участок после регистрации права собственности на одноквартирный жилой дом; при этом в проекте межевания земельный участок для одноквартирного жилого дома обозначается пунктирной линией с двумя точками для дальнейшей возможности регистрации его права собственности или аренды;

после утверждения проекта планировки с проектом межевания устанавливается максимальная площадь земельного участка для дальнейшего предоставления под строительство 30000 кв. метров.

10. В зоне смешанной жилой застройки (Ж-1) и в зоне малоэтажной смешанной жилой застройки (Ж-2) для целей осуществления гражданами индивидуального жилищного строительства (жилых домов одноквартирных, двухквартирных) и для строительства жилых домов блокированной застройки установить максимальный размер земельного участка 2000 квадратных метров.

**Статья 13. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства могут устанавливаться в следующих зонах с особыми условиями использования территорий:

- санитарные, защитные, санитарно-защитные, шумовые зоны;

- зоны санитарной охраны;

- зоны особо охраняемых природных территорий;

- зоны охраны объектов культурного наследия;

- водоохранные зоны и зоны прибрежных защитных полос водных объектов;

- зоны подтопления и затопления;

- зоны ограниченного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства

- иные зоны, установленные в соответствии с законодательством.

2. На карте зон с особыми условиями использования территории ([статья 9,10](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par229) настоящих Правил) выделены следующие зоны:

- санитарные, защитные, санитарно-защитные;

- зона особо охраняемых природных территорий;

- зона затопления 1% обеспеченности;

- водоохранные зоны;

Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены в соответствии с генеральными планами населенных пунктов Среднеканского городского округа и документацией по планировке территорий.

3. Виды и размеры зон с особыми условиями использования территорий могут уточняться посредством последовательного внесения изменений в настоящие Правила.

4. В случае, если земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий ([статья 9,10](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par229)настоящих Правил) правовой режим использования и застройки земельного участка определяется совокупностью видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных [статьей 11](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par243) настоящих Правил, и ограничений, указанных в настоящей статье.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарных, защитных, санитарно-защитных, зон санитарной охраны устанавливаются в целях уменьшения негативного (вредного) воздействия на человека и окружающую природную среду предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач, в том числе факторов физического воздействия - шума, электромагнитных волн, а также в целях обеспечения безопасности объектов, для которых данные зоны установлены.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории данных зон определяются режимами использования, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос определяются режимами, установленными водным законодательством Российской Федерации.

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

7. В случае расположения земельных участков в зонах затопления паводковыми водами, в том числе в зоне затопления 1% обеспеченности, на земельные участки и объекты капитального строительства распространяется действие ограничений по условиям, установленным законодательством Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций.

В зонах затопления 1% обеспеченности использование земельных участков для размещения объектов капитального строительства без проведения инженерной подготовки территории (путем подсыпки, намыва, обвалования грунтом и иными способами) не допускается.

8. В случае расположения земельных участков в районе аэродрома на земельные участки и объекты капитального строительства распространяется действие ограничений по условиям, установленным воздушным законодательством Российской Федерации.

9. Наличие несоответствующего градостроительному регламенту земельного участка/объекта капитального строительства не является препятствием для реализации намерений правообладателей смежных, иных близлежащих земельных участков использовать принадлежащие им земельные участки в соответствии с градостроительным регламентом, установленным [главой 3](file:///C:\Users\986C~1\AppData\Local\Temp\Rar$DIa0.646\Полный%20текст%20ПЗЗ%20с%20изменениями%20от%2003.11.2015%20№%20204.doc#Par240) настоящих Правил.

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**