ПРАВИЛА

землепользования и застройки городского поселения «Рабочий поселок Многовершинный» Николаевского муниципального района

Введение

Правила землепользования и застройки (далее - Правила) городского поселения "Рабочий поселок Многовершинный" Николаевского муниципального района Хабаровского края устанавливают основы градостроительной деятельности на территории городского поселения наряду с нормативами и стандартами, иными обязательными требованиями, установленными уполномоченными органами Российской Федерации, Хабаровского края, Николаевского муниципального района, городского поселения.

Правила создают систему правового градостроительного регулирования и рационального использования территорий с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства городского поселения, строительства индивидуального и временного жилья, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования, сохранения и развития историко-культурного наследия.

Глава I. Порядок применения правил землепользования и застройки городского поселения "Рабочий поселок Многовершинный" и внесения в них изменений

Статья 1. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.

Основные понятия, используемые в Правилах:

Градостроительное зонирование - зонирование территории городского поселения "Рабочий поселок Многовершинный" в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа администрации городского поселения "Рабочий поселок Многовершинный" и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

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

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, объекты незавершённого строительства, за исключением временных построек, киосков, навесов, остановочных комплексов и других подобных построек.

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

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

Линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

Документация по планировке территории - проекты планировки территории, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков.

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

Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Цели введения Правил:

1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации для обеспечения устойчивого развития территории муниципального образования городского поселения "Рабочий поселок Многовершинный на основе градостроительного зонирования путем установления территориальных зон и градостроительных регламентов.

2. Требования Правил направлены на достижение следующих целей:

1) создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территории муниципального образования;

3) регулирование использования земельных участков в сельском поселении, эксплуатации зданий и сооружений на их территории, их строительные изменения на нормативно-правовой основе;

4) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

5) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами.

К полномочиям Совета депутатов городского поселения "Рабочий поселок Многовершинный" в области землепользования и застройки относится утверждение Правил землепользования и застройки и внесение изменений в них.

К полномочиям главы администрации городского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта (о внесении изменений) "Правила землепользования и застройки сельского поселения";

- утверждение документации по планировке территории;

- принятие решений о назначении публичных слушаний;

- организация и проведение публичных слушаний;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории;

- формирование земельных участков как объектов недвижимости;

- изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;

- резервирование земельных участков для муниципальных нужд;

- другие полномочия.

Комиссия по землепользованию и застройке:

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее - Комиссия) формируется в целях обеспечения требований настоящих Правил землепользования и застройки, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации, а также согласно Положению о Комиссии, утверждаемому постановлением главы администрации городского поселения "Рабочий поселок Многовершинный".

Статья 2. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в соответствии со статьями 36, 37, 39, 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

Статья 3. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Хабаровского края, нормативными правовыми актами администрации Николаевского муниципального района Хабаровского края.

Статья 4. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользова-ния и застройки

Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Положением о публичных слушаниях в Николаевском муниципальном районе Хабаровского края.

Статья 5. О внесении изменений в правила землепользования и застройки

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Хабаровского края, нормативными правовыми актами администрации Николаевского муниципального района Хабаровского края.

Статья 6. О регулировании иных вопросов землепользования и

Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается.

Глава II. Карта градостроительного зонирования

Статья 7. Состав и содержание карты градостроительного зонирования

1. Картами градостроительного зонирования в составе Правил являются графические отображения границ территориальных зон, подзон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории.

2. Карта градостроительного зонирования состоит из двух:

- карта градостроительного зонирования;

- карта зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 8. Карта градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования подготавливается применительно ко всей территории городского поселения "Рабочий поселок Многовершинный" поселения согласно приложению 1 к настоящим Правилам.

Границы территориальных зон установлены по:

- границам земельных участков;

- границам полос отвода линейных объектов;

- административным границам городского поселения "Рабочий поселок Многовершинный".

На территории городского поселения "Рабочий поселок Многовершинный" объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации отсутствуют.

На карте градостроительного зонирования городского поселения "Рабочий поселок Многовершинный" отсутствуют территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию, в связи с отсутствием планирования осуществления такой деятельности.

Статья 9. Карта зон с особыми условиями использования территорий

Карта зон с особыми условиями использования территории подготавливается применительно ко всей территории городского поселения "Рабочий поселок Многовершинный" согласно приложению 2 к настоящим Правилам. Границы зон с особыми условиями использования территорий установлены по ограничениям, установленными законами, и иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, зонам санитарной охраны, водоохранным зонам, и иным зонам ограничений, согласно приложению 2 к настоящим Правилам.

Статья 10. Перечень территориальных зон, установленных для городского поселения "Рабочий поселок Многовершинный" Николаевского муниципального района.

1. Для целей регулирования землепользования и застройки в соответствии с настоящими правилами установлены следующие территориальные зоны:

Жилые зоны:

Ж-1 Зона многоквартирной жилой застройки

Ж-2 Зона одноквартирных жилых домов коттеджного типа

Общественно-деловые зоны:

ОД Зона общественно-деловой застройки

СИ Зона социальной инфраструктуры

Производственные зоны:

П-1 Промышленно-коммунальная зона предприятий I типа

МД Многофункциональная деловая и обслуживающая зона

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

Т-1 Зона внешнего транспорта

Т-2 Зона инфраструктуры городского транспорта

ИИ Зона инженерной инфраструктуры городского поселения

Зоны рекреационного назначения:

Р-1 Зона парков, скверов, бульваров, набережных

Р-2 Зона лесопарков, городских лесов и активного отдыха

Зоны специального назначения:

С-1 Зона режимных объектов

С-2 Зона кладбищ

С-3 Зона размещения и переработки отходов производства и потребления

Сельскохозяйственные зоны:

СХ-1 Зона садоводств и дачных хозяйств

Прочие зоны:

НТ Зона неиспользуемых природных территорий

2. Территориальные зоны могут подразделяться на подзоны в зависимости от того, какие предельные параметры использования объектов капитального строительства и земельных участков установлены относительно их отдельных частей. Подзоны могут подразделяться на участки градостроительного зонирования, образуемые отдельными земельными участками, имеющими непрерывающиеся общие границы.

3. Подзона территориальной зоны (подзона) – территория, выделенная в составе территориальной зоны по схожести средовых характеристик застройки в её пределах и для которой установлены одинаковые параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства, при этом в составе одной территориальной зоны должно быть выделено не менее двух подзон, либо выделение подзон не производится, а параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в регламенте самой территориальной зоны.

4. Участок градостроительного зонирования – часть территории подзоны, территориальной зоны, состоящая из земельных участков, имеющих смежные границы и отделённая от других участков этой же территориальной зоны (подзоны) участками градостроительного зонирования других территориальных зон (подзон).

5. Границы территориальных зон определяются на основе генерального плана.

6. Участки градостроительного зонирования имеют свою систему нумерации в целях облегчения ориентации пользователей Правил. Номера участков градостроительного зонирования состоят из смешанного буквенно-цифрового кода территориальной зоны, в соответствии с частью 1 настоящей статьи.

Глава III. Градостроительные регламенты

Статья 11. Порядок применения градостроительных регламентов.

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых генеральным планом Константиновского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоёмов, бульваров и других подобных территорий);

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламент не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Хабаровского края или администрацией городского поселения в соответствии с федеральными законами.

7. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, региональных, местных нормативов градостроительного проектирования и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

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

9. Реконструкция указанных в пункте 8 статьи 11 главы III настоящих Правил землепользования и застройки объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

10. В случае, если использование указанных в пункте 8 статьи 11 главы III настоящих Правил землепользования и застройки земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 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, в том числе их площадь;

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

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

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2-4 статьи 12 главы III настоящих Правил землепользования и застройки предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, то такие предельные (минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Наряду с указанными в пунктах 2-4 статьи 12 главы III настоящих Правил землепользования и застройки предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут устанавливаться иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается

площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными, местными нормативами градостроительного проектирования и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

2. Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных, местных нормативов градостроительного проектирования с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

3. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, а также нормативами градостроительного проектирования, зон с особыми условиями использования территории.

Жилые зоны:

Статья 13.1. Градостроительный регламент зоны многоквартирной жилой застройки (Ж-1).

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции многоквартирных жилых домов комплексной застройки с наличием придомовых территорий общего пользования и общественных зданий)

Ж-1 (многоквартирные жилые дома 2 – 8 эт.)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома и общежития;

- общеобразовательные, специализированные и дошкольные образователь-ные учреждения;

- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодёжи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения, информационные, компьютерные центры, справочные бюро, архивы, библиотеки;

- амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни и раздаточные пункты молочных кухонь; медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты;

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;

- отдельно стоящие здания офисов, отделений банков;

- магазины торговой площадью 200 кв. м. и более;

- службы доставки питания по заказу;

- временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- бани, сауны общего пользования, фитнес-клубы;

- ветеринарные лечебницы без содержания животных;

- крытые и открытые теннисные корты, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования;

- автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках вместимостью не менее 10 машино-мест;

- здания и сооружения культовых учреждений;

- помещения на первых этажах зданий для размещения магазинов, парикмахерских и др.;

- мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту, пошивочные ателье и мастерские, прачечные и химчистки;

- магазины продовольственные и промтоварные с торговой площадью не более 200м2;

- парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты;

- физкультурно-спортивные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей, микрорайонные (квартальные) спортивно-оздоровительные центры, спортивные залы;

- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты;

- здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка;

- пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны;

- аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения городского поселения;

- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны, зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).

- здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура;

- офисы, отделения банков на первых этажах зданий;

- предприятия общественного питания, в том числе встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения;

- салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей, центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., пункты обмена валюты;

- дворы общего пользования;

- детские площадки;

- хозяйственные площадки;

- автостоянки;

- микрорайонные (квартальные) клубы;

- площадки для сбора мусора;

- гаражи служебного автотранспорта;

- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;

- хозяйственные постройки;

- сооружения локального инженерного обеспечения;

- спортивные ядра, площадки для занятий спортом и физкультурой;

- школьные сады;

- отдельно стоящие и пристроенные лаборатории;

- здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий;

- учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками;

- склады инвентаря.

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

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 30м х 30м, в том числе их площадь – 900 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 8;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 70%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Статья 13.2. Градостроительный регламент зоны одноквартирных жилых домов коттеджного типа (Ж-2)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции индивидуальных жилых домов и объектов капитального строительства сопутствующего социального обслуживания)

Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основные виды разрешенного использования:

- индивидуальные жилые дома;

- блокированные жилые дома с приусадебными участками;

- общеобразовательные учреждения;

- дошкольные образовательные учреждения;

- специальные и специализированные образовательные учреждения;

- амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения, молочные кухни, медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты;

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;

- офисы;

- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодёжи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;

- предприятия общественного питания, в том числе встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения;

- магазины торговой площадью 50 м2 и более;

- службы доставки питания по заказу;

- временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- бани, сауны общего пользования, фитнес-клубы;

- автомойки мощностью не более двух постов;

- приёмные пункты вторичного сырья;

- физкультурно-спортивные комплексы без включения в их состав открытых спортивных сооружений с трибунами для размещения зрителей;

- общественные бассейны, в том числе с открытыми (летними) ваннами;

- автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках;

- здания и сооружения культовых учреждений;

- мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по мелкому бытовому ремонту, пошивочные ателье и мастерские, парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты, прачечные и химчистки;

- магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50м2;

- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты;

- отделения банков;

- ветеринарные лечебницы без содержания животных

- здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка;

- пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны;

- аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения городского поселения;

- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны, зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).

- справочные бюро, библиотеки;

- салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей;

- здания органов государственной власти и местного самоуправления, суды, прокуратура;

- постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью;

- гаражи;

- гостевые автостоянки;

- строения для домашних животных, содержание которых не требует выпаса, и птицы;

- сады, огороды, палисадники;

- отдельно стоящие беседки и навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности;

- отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках; индивидуальные резервуары для хранения воды;

- открытые площадки для занятий спортом и физкультурой

- летние кухни;

- площадки для сбора мусора;

- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;

- сооружения локального инженерного обеспечения;

- гостевые автостоянки;

- школьные сады;

- хозяйственные постройки амбулаторно-поликлинических учреждений;

- строения для содержания животных;

- учебно-тренировочные комплексы;

- хозяйственные постройки гостиниц;

- складские постройки;

- дома для проживания священнослужителей;

- вспомогательные сооружения для отправления культа;

- здания для совета прихожан.

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

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 20м, в том числе их площадь – 400 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей– 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

5) расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 6 м;

6) в случае наличия перед земельным участком (перед его фронтальной границей) придомовой территории (расстояние до улицы, дороги не менее 7 м) допускается размещение гаража на фронтальной границе земельного участка (в пределах предоставленного земельного участка);

7) до границы соседнего земельного участка расстояния должны быть не менее: от индивидуального жилого дома - 3 м; от постройки для содержания скота и птицы – 4м; от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м; от стволов деревьев – не менее 2 м, от кустарника – не менее1м;

8) допускается устройство ската к соседнему участку при обязательной организации водоотвода от ограждения. При строительстве отдельно стоящих хозяйственных построек высотой более трех метров (до конька, парапета) расстояние до соседнего участка от строения увеличивается с одного метра на 50 см на каждый 1 м превышения;

9) ограждение участков должно осуществляться по следующему правилу: правообладатель земельного участка устанавливает заборы с правой стороны (при выходе на улицу) и поровну с соседями по задней меже. При этом столбы устанавливаются по границе участка, а само ограждение устраивается со своей стороны, если не возможна его установка по границе. При наличии нескольких домовладений с задней стороны устанавливается половина ограждения с каждым соседним участком;

Ограждение земельных участков между домовладениями выполняется, как правило, решетчатым, высотой не более двух метров;

Допускается устройство сплошного забора высотой до двух метров. За пре-делами своего участка запрещается устройство палисадников и других ограждений.

10) 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 более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м;

- высота шпилей, башен, флагштоков – не более 12 метров;

11) предприятия обслуживания, разрешенные в соответствии с видами раз-решённого использования, 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;

12) коэффициент озеленения территории – не менее 30% от площади зе-мельного участка;

13) расстояния от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – не менее 1,5м.

Общественно-деловые зоны:

[Статья 13.3. Градостроительный регламент зоны общественно-деловой застройки (ОД).](#_Toc205826583)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства общественно-делового назначения и многоквартирных жилых домов с первым общественным этажом)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основные виды разрешенного использования:

- здания органов государственного управления и местного самоуправления, суды, прокуратура;

- гостиницы;

- индивидуальные жилые дома;

- блокированные жилые дома с приусадебными участками;

- многоквартирные жилые дома;

- общежития;

- офисы, отделения банков;

- учреждения высшего, среднего специального и начального профессионального образования (независимо от форм собственности и административной подчинённости);

- предприятия общественного питания, в том числе встроенные и пристроенные к зданиям иного назначения;

- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и молодёжи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;

- ночные клубы, залы для аттракционов и развлечений, танцевальные залы и дискотеки, развлекательные комплексы, помещения для игр в боулинг, бильярд, активных детских игр, информационные, компьютерные (неигровые) центры, справочные бюро, архивы, библиотеки;

- салоны сотовой связи, фотосалоны, пункты продажи сотовых телефонов и приёма платежей, центры по предоставлению полиграфических услуг, ксерокопированию и т.п., пункты обмена валюты;

- выставочные залы и комплексы;

- амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи, санитарно-эпидемиологические станции, центры медицинских консультаций населения;

- медицинские кабинеты, аптеки, аптечные пункты;

- пошивочные ателье и мастерские, прачечные, химчистки;

- парикмахерские, косметические салоны, салоны красоты;

- бани и сауны общего пользования, фитнес-клубы;

- магазины продовольственные и промтоварные площадью торгового зала до 3000 кв.м, универсальные магазины (смешанная торговля промышленными и продовольственными товарами);

- специализированные промтоварные магазины, мебельные и автомобильные салоны площадью торгового зала до 3000 кв.м;

- службы доставки питания по заказу;

- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции и переговорные пункты;

- здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка;

- автостоянки и гаражи на отдельных земельных участках вместимостью не менее 20 машино-мест;

- физкультурно-спортивные комплексы и открытые площадки, в том числе с трибунами для размещения зрителей, крытые и открытые теннисные корты, купальные и спортивные плавательные бассейны общего пользования, спортивно-оздоровительные центры;

- диспетчерские пункты и иные сооружения для организации движения общественного транспорта;

- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;

- общественные туалеты;

- объекты гражданской обороны;

- здания и сооружения культовых учреждений;

- мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки.

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- жилищно-эксплуатационные организации;

- объекты, связанные с отправлением культа.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи служебного автотранспорта;

- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;

- гостевые автостоянки;

- площадки для сбора мусора;

- хозяйственные постройки;

- сооружения локального инженерного обеспечения;

- постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью;

- строения для домашних животных, содержание которых не требует выпаса, и птицы;

- сады, огороды, палисадники;

- отдельно стоящие беседки и навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности;

- отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на приусадебных участках;

- индивидуальные резервуары для хранения воды;

- открытые площадки для занятий спортом и физкультурой, плавательные бассейны;

- летние кухни;

- дворы общего пользования;

- хозяйственные площадки;

- здания и сооружения, технологически связанные с проведением спортивных соревнований и физкультурных мероприятий;

- помещения для складирования и временного хранения товаров;

- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

- объекты пожарной охраны.

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

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 40м, в том числе их площадь – 800 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 3;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 65%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

В данной зоне запрещается содержать скот, требующий выпаса.

Статья 13.4. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социальной инфраструктуры (СИ)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства, предназначенных для размещения учреждений здравоохранения, образования, культуры, физкультуры и спорта и других учреждений социального назначения)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основные виды разрешенного использования:

- учреждения здравоохранения (независимо от форм собственности и административной подчинённости);

- учреждения среднего и дошкольного образования (независимо от форм собственности и административной подчинённости), в том числе специальные и специализированные учреждения образования, учреждения для внешкольных занятий, культуры, досуга;

- учреждения высшего, среднего специального и начального профессионального образования (независимо от форм собственности и административной подчинённости);

- объекты физкультуры и спорта (независимо от форм собственности и административной подчинённости);

- объекты социального обеспечения населения;

- театры, концертные залы, музеи, библиотеки;

- мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки;

- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, общественные туалеты, объекты гражданской обороны, зелёные насаждения, объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).

Условно разрешенные виды использования:

- автостоянки подземные, надземные многоуровневые на отдельных земельных участках;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- жилищно-эксплуатационные организации;

- общежития;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- консультативные поликлиники.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки;

- сады;

- площадки для групповых занятий физкультурой;

- отдельно стоящие и пристроенные лаборатории;

- общежития и гостиницы для пациентов дневных стационаров и лиц, сопровождающих пациентов;

- аптеки;

- магазины промышленных и продовольственных товаров с площадью торгового зала до 50 кв. м;

- гаражи;

- сооружения инженерного обеспечения;

- гостевые автостоянки;

- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;

- общественные туалеты;

- объекты гражданской обороны;

- площадки для сбора мусора;

- сооружения инженерного обеспечения;

- спортивные ядра, открытые площадки для занятий спортом и физкультурой;

- плавательные бассейны, сады;

- студенческие профилактории;

- детские спортивные школы, секции.

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

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 20м, в том числе их площадь – 400 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 4;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 65%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 25% от площади земельного участка.

6) Минимальное расстояние между лечебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения – 50 м;

7) Минимальное расстояние между красной линией застройки – 25м.

Промышленные зоны:

Статья 13.5. Градостроительный регламент промышленно-коммунальной зоны первого типа (П-1)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции преимущественно объектов производства и коммунальных баз IV, V классов опасности имеющих санитарную зону от 50 до 300 м)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основные виды разрешенного использования:

- автостоянки и гаражи;

- аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения городского поселения;

- прачечные и химчистки, в том числе прачечные самообслуживания;

- магазины;

- специализированные мебельные магазины, автосалоны;

- выставочные и торгово-выставочные залы и комплексы;

- здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка;

- пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны;

- автозаправочные станции;

- станции и пункты техобслуживания автомобилей;

- автомойки;

- станции скорой медицинской помощи;

- предприятия общественного питания;

- производственные базы аварийно-диспетчерских служб и предприятий по обслуживанию жилого фонда;

- рынки продовольственных и непродовольственных товаров, площадки для торговли «с колёс»;

- оранжереи, теплицы, парники;

- приёмные пункты вторичного сырья;

- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;

- общественные туалеты;

- объекты гражданской обороны;

- зелёные насаждения.

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

- общежития;

- отделения банков;

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

- почтовые отделения;

- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административно-бытовые здания;

- конструкторские бюро;

- амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии;

- лаборатории;

- вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешённого использования;

- гостевые автостоянки;

- площадки для сбора мусора, в том числе и производственных отходов;

- гаражи служебного транспорта;

- склады материалов и инвентаря;

- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;

- хозяйственные постройки;

- сооружения локального инженерного обеспечения;

- открытые площадки для занятий спортом и физкультурой;

- учебно-тренировочные комплексы со спортивными площадками;

- гаражи.

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

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 20м, в том числе их площадь – 400 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 3;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 75%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Статья 13.6. Градостроительный регламент многофункциональной деловой и обслуживающей зоны (МД)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства организаций оптово-розничной торговли, служб сервиса и ремонта, небольших производств и мастерских, непосредственно обслуживающих население)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основные виды разрешенного использования:

- объекты капитального строительства и виды использования земельных участков промышленного и коммунально-складского назначения, отнесённые действующими санитарными нормами к объектам с санитарно-защитной зоной не более 50 м;

- автостоянки и гаражи;

- аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения городского поселения;

- прачечные и химчистки, в том числе прачечные самообслуживания;

- магазины;

- специализированные мебельные магазины, автосалоны;

- выставочные и торгово-выставочные залы и комплексы;

- офисы, отделения банков;

- гостиницы, мотели;

- здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка;

- пожарные части, здания и помещения для размещения подразделений пожарной охраны;

- автозаправочные станции;

- станции и пункты техобслуживания автомобилей;

- автомойки;

- отдельно стоящие и встроенные приёмные пункты и мастерские по бытовому ремонту (ремонту обуви, одежды, зонтов, часов и т. п.), пошивочные ателье и мастерские;

- станции скорой медицинской помощи;

- предприятия общественного питания;

- танцевальные залы, ночные клубы, дискотеки;

- диспетчерские пункты и иные сооружения для организации движения общественного транспорта;

- производственные базы аварийно-диспетчерских служб и предприятий по обслуживанию жилого фонда;

- приёмные пункты вторичного сырья;

- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;

- общественные туалеты;

- объекты гражданской обороны;

- зелёные насаждения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административно-бытовые здания;

- конструкторские бюро;

- вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешённого использования;

- гостевые автостоянки;

- площадки для сбора мусора, в том числе и производственных отходов;

- гаражи служебного транспорта;

- склады материалов и инвентаря;

- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;

- хозяйственные постройки;

- сооружения локального инженерного обеспечения.

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

- общежития;

- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания.

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

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 20м, в том числе их площадь – 400 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 3;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 65%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур:

Статья 13.7. Градостроительный регламент зоны внешнего транспорта (Т-1)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства связанных с обслуживанием инфраструктуры внешнего транспорта – автомобильного, железнодорожного, водного)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основные виды разрешенного использования:

- магистральные автодороги внешнего транспорта, железнодорожные линии;

- здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией автомобильного транспорта, территории, отведённые для перспективного освоения под строительство автодорог, автовокзалы, автостанции, контрольно-пропускные пункты;

- здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией железных дорог, вокзалы, станционные сооружения;

- здания и сооружения для размещения организаций, обеспечивающих управление движением;

- здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией воздушного транспорта, аэровокзалы, аэродромы, авиаремонтные предприятия, сооружения для обеспечения организации и безопасности воздушного движения;

- учебные, учебно-тренировочные центры, учреждения для подготовки и переподготовки специалистов в области транспорта;

- диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации автобусного движения;

- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;

- общественные туалеты;

- объекты гражданской обороны;

- зелёные насаждения;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).

Условно разрешенные виды использования: не установлены.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административно-бытовые здания;

- амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии;

- здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка;

- здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;

- складские помещения;

- гостевые автостоянки вместимостью по расчёту;

- гаражи служебного автотранспорта;

- автозаправочные станции;

- предприятия общественного питания и торговли;

- спортивно-оздоровительные сооружения для работников;

- транспортные агентства по продаже билетов, предоставлению транспортных услуг;

- амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии;

- вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешённого использования;

- учебные корпуса, лабораторные корпуса;

- площадки для сбора мусора;

- хозяйственные постройки;

- здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения.

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

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 30м, в том числе их площадь – 600 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Статья 13.8. Градостроительный регламент зоны объектов инфраструктуры городского транспорта (Т-2)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства связанных с обслуживанием инфраструктуры городского транспорта)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основные виды разрешенного использования:

- здания и сооружения для размещения организаций, обеспечивающих управление движением;

- здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией автомобильного транспорта, территории, отведённые для перспективного освоения под строительство автодорог, автовокзалы, автостанции, контрольно-пропускные пункты;

- учебные, учебно-тренировочные центры, учреждения для подготовки и переподготовки специалистов в области транспорта;

- диспетчерские пункты и прочие сооружения по организации автобусного движения;

- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;

- общественные туалеты;

- объекты гражданской обороны;

- зелёные насаждения;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).

Условно разрешенные виды использования: не установлены.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административно-бытовые здания;

- амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии;

- гостевые автостоянки;

- гаражи служебного автотранспорта;

- привокзальные предприятия общественного питания и торговли;

- здания (помещения) для размещения подразделения органов охраны правопорядка, здания, сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;

- складские помещения;

- автозаправочные станции;

- транспортные агентства по продаже билетов, предоставлению транспортных услуг, гаражи для подвижного состава автотранспортных предприятий;

- вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешённого использования;

- спортивные сооружения;

- учебные корпуса, лабораторные корпуса;

- площадки для сбора мусора, хозяйственные постройки.

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

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 30м, в том числе их площадь – 600 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Статья 13.9. Градостроительный регламент зоны инженерной инфраструктуры городского поселения (ИИ)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов, обеспечивающих функционирование инженерной инфраструктуры городского поселения)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основные виды разрешенного использования:

- здания и сооружения, обеспечивающие функционирование систем инженерного обеспечения городского поселения (водоснабжение, водоотведение, энергоснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, топливоснабжение, теле- и радиовещание, связь);

- аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения городского поселения;

- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;

- объекты гражданской обороны;

- зелёные насаждения;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.).

Условно разрешенные виды использования: не установлены.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административно-бытовые здания;

- конструкторские бюро;

- амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии;

- вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешённого использования;

- гостевые автостоянки;

- площадки для сбора мусора;

- гаражи служебного транспорта;

- склады материалов и инвентаря;

- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения.

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

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 20м, в том числе их площадь – 400 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Зоны рекреационного назначения:

Статья 13.10. Градостроительный регламент зоны парков, скверов, бульваров, набережных (Р-1)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и использования земельных участков, расположенных в зонах парков, скверов, бульваров, набережных и не относящихся к территориям общего пользования)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основные виды разрешенного использования:

- комплексы аттракционов, игровые залы, игровые площадки, открытые спортивные площадки без трибун для размещения зрителей, площадки для национальных игр, прокат игрового и спортивного инвентаря, летние театры и эстрады, пляжи;

- некапитальные и открытые предприятия общественного питания;

- сооружения культового назначения;

- мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки;

- зелёные насаждения;

- лодочные станции, причалы;

- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;

- общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования: не установлены.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения;

- автостоянки по расчету;

- площадки для сбора мусора.

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

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 20м, в том числе их площадь – 400 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 50% от площади земельного участка.

6) аллеи и дороги - 10-15 % от общей площади участка;

7) площадки - 10 % от общей площади участка;

8) парковки - не более 7%.

Статья 13.11. Градостроительный регламент зоны лесопарков, лесов и активного отдыха (Р-2)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и использования земельных участков для целей сохранения природного ландшафта, экологически-чистой окружающей среды, организации отдыха, преимущественно спортивного)

Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основные виды разрешенного использования:

- использование, определённое в соответствии с действующим законодательством для земель городских лесов

- плоскостные спортивные сооружения

- лодочные станции, причалы

- пункты оказания первой медицинской помощи, спасательные станции

- здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка

- зелёные насаждения, в т. ч. зеленые насаждения специального назначения в санитарно-защитных зонах в соответствии с действующими нормативами

- мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки

- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения, не требующие установления санитарно-защитных зон

- общественные туалеты

- объекты гражданской обороны

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,

- объекты, связанные с отправлением культа.

- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;

- объекты инженерного обеспечения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- мастерские,

- площадки для сбора мусора

- гостевые автостоянки,

- гаражи для служебного транспорта,

- открытые площадки для занятий спортом и физкультурой,

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

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 20м, в том числе их площадь – 400 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 25%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 60% от площади земельного участка.

6) аллеи и дороги - 10-15 % от общей площади участка;

7) площадки- 10 % от общей площади участка;

8) парковки - не более 7%;

9) устройство ограждений земельных участков - допускается по периметру сквера, бульвара высотой не более 1,3 м при условии соблюдения условий просматриваемости и устройства в скверах не менее 4-х входов с разных сторон

Зоны специального назначения:

Статья 13.12. Градостроительный регламент зоны режимных объектов (С-1)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции режимных объектов Министерства обороны и иных ведомств, определяемых по целевому назначению)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основные виды разрешенного использования:

- специальное использование (режим использования территории определяется с учётом требований специальных нормативов и правил в соответствии с назначением объекта)

Условно разрешенные виды использования: не установлены.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны

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

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 20м, в том числе их площадь – 400 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 65%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Статья 13.13. Градостроительный регламент зоны кладбищ (С-2)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков кладбищ)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основные виды разрешенного использования:

- действующие кладбища традиционного, урнового и смешанного захоронения, а также кладбища, закрытые на период консервации;

- колумбарии (здания-колумбарии, стены-колумбарии);

- бюро похоронного обслуживания;

- дома траурных обрядов;

- дома поминальных обедов;

- предприятия по изготовлению ритуальных принадлежностей, надгробий

- аптечные пункты и киоски

- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения

- объекты гражданской обороны

- общественные туалеты

- магазины по продаже ритуальных принадлежностей

- здания и сооружения культового назначения

- мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки

Условно разрешенные виды использования: не установлены.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административно-бытовые здания и помещения при основных объектах,

- автостоянки наземные, подземные, встроенные и пристроенные к зданиям (сооружениям) с вместимостью по расчету,

- площадки для сбора мусора,

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы),

- здания и сооружения для размещения служб охраны и наблюдения

- площадки для сбора мусора.

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

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 10м х 10м, в том числе их площадь – 100 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 65%;

5) отступ от кладбищ до зданий (земельных участков) жилой застройки, школ, детских садов, медицинских учреждений – 300 м;

6) размещение кладбища размером территории более 30 га не допускается;

7) минимальная площадь мест захоронения от общей площади кладбища – 65-70 %.

8) Предельная высота ограждений - 2 м

Статья 13.14. Градостроительный регламент зоны размещения и переработки отходов производства и потребления (С-3)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков деятельность которых связана с переработкой отходов производства и потребления).

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основные виды разрешенного использования:

- обезвреживание, захоронение твердых бытовых отходов, отходов промышленного производства, размещение отстойников сточных вод с соблюдением мер по предотвращению загрязнения почв, подземных и поверхностных вод, воздуха. Порядок обращения и размещения разного рода отходов регулируется Законом РФ от 24.06.98г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»

- рекультивация отработанных участков свалок, отвалов и других мест складирования отходов;

- озеленение, сельскохозяйственное использование;

- вторичное использование складируемых отходов для производственных нужд;

- обеспечение санитарно-защитных зон.

Условно разрешенные виды использования: не установлены.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- эксплуатация, реконструкция, расширение, а также новое строительство зданий и сооружений, инженерных коммуникаций, необходимых для обеспечения основных функций;

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

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 10м х 30м, в том числе их площадь – 300 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50%;

5) скотомогильники размещают на участке земли площадью не менее 600 кв. м, уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее двух метров от поверхности земли.

Сельскохозяйственные зоны:

Статья 13.15. Градостроительный регламент зоны садоводств и дачных хозяйств (СХ-1)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и использования земельных участков для целей ведения дачного хозяйства и садоводчества)

1. Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основные виды разрешенного использования:

- садовые и дачные дома;

- аптечные пункты;

- магазины продовольственные и промтоварные торговой площадью не более 50м2;

- временные (сезонные) павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

- здания и помещения для размещения подразделений органов охраны правопорядка;

- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения;

- объекты гражданской обороны.

Условно разрешенные виды использования: не установлены.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки;

- гаражи;

- открытые места для стоянки автомобилей;

- строения для домашних животных, содержание которых не требует выпаса, и птицы;

- сады, огороды, палисадники, отдельно стоящие беседки и навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности;

- отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны;

- гостевые автостоянки;

- площадки для сбора мусора;

- открытые площадки для занятий спортом и физкультурой.

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

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 20м, в том числе их площадь – 400 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 50 %;

5) Устройство ограждений между садовыми участками - допускается высо-той не более 1,5 м при условии соблюдения условий проветриваемости;

6) Устройство ограждений между садовыми участками и проездами

7) Допускается высотой не более 2 м при соблюдении условий просматриваемости ограждения на высоте выше 0,4 м от поверхности землидревесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы – 93-97% от общей площади участка;

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 более 7 м.

2. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

3. Жилое строение (или дом) должно отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов не менее чем на 3 м. При этом между домами, расположенными на противоположных сторонах проезда, должны быть учтены противопожарные расстояния. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

4. Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям должны быть:

- от жилого строения (или дома) - 3;

- от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4;

- от других построек - 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев - 4 м, среднерослых -2 м;

- от кустарника - 1 м.

Расстояние между жилым строением (или домом) и границей соседнего участка измеряется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю (консольный навес крыши, элементы второго этажа, расположенные на столбах и др.).

При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего садового участка, следует скат крыши ориентировать на свой участок.

5. Минимальные расстояния между постройками по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

- от жилого строения (или дома) и погреба до уборной и постройки для содержания мелкого скота и птицы - 12;

- до душа, бани (сауны) - 8 м;

- от колодца до уборной и компостного устройства -8 м.

Указанные расстояния должны соблюдаться как между постройками на одном участке, так и между постройками, расположенными на смежных участках.

6. В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению (или дому) помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

В этих случаях расстояние до границы с соседним участком измеряется отдельно от каждого объекта блокировки, например:

- дом-гараж (от дома не менее 3 м, от гаража не менее 1 м);

- дом-постройка для скота и птицы (от дома не менее 3 м, от постройки для скота и птицы не менее 4 м).

7. Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому дому и хозяйственным постройкам.

Статья 13.16. Градостроительный регламент зоны неиспользуемых природных территорий (НТ)

(выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков, расположенных на незастроенных и неосвоенных территориях неудобий по условиям строительства, иных неосвоенных территорий)

Перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основные виды разрешенного использования:

- сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения

- объекты гражданской обороны

- зелёные насаждения

Условно разрешенные виды использования: не установлены.

Вспомогательные виды разрешенного использования: не установлены.

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

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков 20м х 30м, в том числе их площадь – 600 кв. м;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

3) предельное количество этажей – 2;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 60%;

5) коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

Статья 14. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

3. В случае, если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства.

4. В случае, если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и или предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае, если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае, если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории, установленные виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

7. В настоящих Правилах землепользования и застройки отображаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитные зоны – для промышленных объектов и производств, объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры;

- водоохранные зоны – для водных объектов;

- прибрежных защитных полос – для водных объектов;

- зоны санитарной охраны – для источников питьевого водоснабжения.

Статья 15. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктуры и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной социальной инфраструктур не устанавливаются, ввиду отсутствия территориальных зон, в которых не предусмотрено осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.