**Содержание**

**Правила землепользования и застройки Пристанционного сельсовета Тоцкого района Оренбургской области**

**2013г.**

**Общество с ограниченной ответственностью**

**«Стратегия»**

[I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ - 4 -](#_Toc368342317)

[ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ - 4 -](#_Toc368342318)

[Статья 1. Основания и цели подготовки Правил землепользования и застройки Пристанционного сельсовета - 4 -](#_Toc368342319)

[Статья 2. Основные термины и определения, используемые в Правилах - 4 -](#_Toc368342320)

[Статья 3. Сфера применения настоящих Правил - 5 -](#_Toc368342321)

[Статья 4. Субъекты градостроительных отношений - 5 -](#_Toc368342322)

[ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ СЕЛЬСОВЕТА - 5 -](#_Toc368342323)

[Статья 5. Органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование землепользования и застройки на территории сельсовета - 5 -](#_Toc368342324)

[Статья 6. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки - 6 -](#_Toc368342325)

[ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ НА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСОВЕТА - 6 -](#_Toc368342326)

[Статья 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами - 6 -](#_Toc368342327)

[ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ органами местного самоуправления Сельсовета - 7 -](#_Toc368342328)

[Статья 8. Документация по планировке территории - 7 -](#_Toc368342329)

[Статья 9. Порядок подготовки документации по планировке территории - 7 -](#_Toc368342330)

[ГЛАВА 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ - 8 -](#_Toc368342331)

[Статья 10. Градостроительный регламент - 8 -](#_Toc368342332)

[Статья 11 Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту - 9 -](#_Toc368342333)

[Статья 12. Порядок установления и виды территориальных зон, отображаемых на карте градостроительного зонирования сельсовета - 10 -](#_Toc368342334)

[- зона преимущественно жилой застройки (малоэтажной, многоквартирной и индивидуальной жилой застройки) (ЖЗ 1) - 11 -](#_Toc368342335)

[- зона преимущественно жилой застройки (многоквартирной жилой застройки) (ЖЗ 2) - 11 -](#_Toc368342336)

[Статья 13. Землепользование и застройка на территориях жилых зон - 11 -](#_Toc368342337)

[Статья 14. Землепользование и застройка на территориях общественно-деловых зон - 12 -](#_Toc368342338)

[Статья 15. Землепользование и застройка на территориях производственных и коммунально-складских зон - 12 -](#_Toc368342339)

[Статья 16. Землепользование и застройка на территориях рекреационных зон - 13 -](#_Toc368342340)

[Статья 17. Землепользование и застройка на территориях зон сельскохозяйственного использования - 13 -](#_Toc368342341)

[Статья 18. Землепользование и застройка зон территорий специального назначения - 13 -](#_Toc368342342)

[ГЛАВА 6. ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСОВЕТА - 13 -](#_Toc368342343)

[Статья 19. Принципы градостроительной подготовки территории и формирования земельных участков - 13 -](#_Toc368342344)

[Статья 20. Процедуры по градостроительной подготовке территории - 14 -](#_Toc368342345)

[ГЛАВА 7. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ - 15 -](#_Toc368342346)

[Статья 21. Резервирование земель для муниципальных нужд - 15 -](#_Toc368342347)

[Статья 22. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд - 15 -](#_Toc368342348)

[Статья 23. Общие принципы установления публичных и частных сервитутов - 15 -](#_Toc368342349)

[ГЛАВА 8. ПОРЯДОК (ПРОЦЕДУРЫ) ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСОВЕТА - 16 -](#_Toc368342350)

[Статья 24. Основные принципы организации застройки на территории сельсовета - 17 -](#_Toc368342351)

[Статья 25. Инженерная подготовка территории - 17 -](#_Toc368342352)

[Статья 26. Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию - 18 -](#_Toc368342353)

[Статья 27. Строительный контроль и государственный строительный надзор - 18 -](#_Toc368342354)

[ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ) - 18 -](#_Toc368342355)

[Статья 28. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий - 18 -](#_Toc368342356)

[Статья 29. Охранные зоны - 19 -](#_Toc368342357)

[Статья 30. Санитарно-защитные зоны - 19 -](#_Toc368342358)

[Статья 31. Водоохранные зоны - 20 -](#_Toc368342359)

[ГЛАВА 10. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ по вопросам землепользования и застройки - 20 -](#_Toc368342360)

[Статья 32. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки - 20 -](#_Toc368342361)

[Статья 33. Сроки проведения публичных слушаний - 21 -](#_Toc368342362)

[Статья 34. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний - 21 -](#_Toc368342363)

[Статья 35. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила - 22 -](#_Toc368342364)

[Статья 36. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории - 22 -](#_Toc368342365)

[Статья 37. Проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства - 22 -](#_Toc368342366)

[Статья 38. Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - 23 -](#_Toc368342367)

[ГЛАВА 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ - 24 -](#_Toc368342368)

[Статья 39. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям - 24 -](#_Toc368342369)

[Статья 40. Порядок внесения изменений в настоящие Правила - 24 -](#_Toc368342370)

[II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ - 27 -](#_Toc368342371)

[III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ - 28 -](#_Toc368342372)

[ЗОНА ПРИЕМУЩЕСТВЕННО ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (МАЛОЭТАЖНОЙ, МНОГОКВАРТИРНОЙ И ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ) (ЖЗ 1) - 28 -](#_Toc368342373)

[ЗОНА ПРИЕМУЩЕСТВЕННО ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (МНОГОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ) (ЖЗ 2) - 31 -](#_Toc368342374)

[ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ (ОДЗ 1) - 33 -](#_Toc368342375)

[ЗОНА СМЕШАННОЙ И ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ (КОММЕРЧЕСКО-ДЕЛОВЫХ ОБЪЕКТОВ) (ОДЗ 2) - 36 -](#_Toc368342376)

[ЗОНА ПРОМЫШЛЕННО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ (ПЗ) - 38 -](#_Toc368342377)

[ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ПАРКИ, ПОСЕЛКОВЫЕ САДЫ, СКВЕРЫ, БУЛЬВАРЫ) (ЗРН 1) - 40 -](#_Toc368342378)

[ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ЭКОЛОГИЧЕСКОГО И ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА) (ЗРН 2) - 40 -](#_Toc368342379)

[ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ФИЗКУЛЬТУРНО-РЕКРЕАЦИОННЫХ ОБЪЕКТОВ) (ЗРН 3) - 40 -](#_Toc368342380)

[ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ЗСИ 1) - 42 -](#_Toc368342381)

[ЗОНА РИТУАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ЗСН 1) - 42 -](#_Toc368342382)

[ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ЗСН 2) - 43 -](#_Toc368342383)

[ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ЗОСН) - 44 -](#_Toc368342384)

[ЗОНА АКВАТОРИЙ (ЗА) - 44 -](#_Toc368342385)

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**ПРИСТАНЦИОННОГО СЕЛЬСОВЕТА**

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

## ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Статья 1. Основания и цели подготовки Правил землепользования и застройки Пристанционного сельсовета

1. Правила землепользования и застройки Пристанционного сельсовета (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования, который утверждается муниципальным правовым актом Совета депутатов Пристанционного сельсовета, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

2. Правила подготовлены в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, нормативными правовыми актами Оренбургской области, Уставом Пристанционного сельсовета Тоцкого муниципального района Оренбургской области (далее – Устав), а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Пристанционного сельсовета (далее также – сельсовет).

3. Настоящие Правила подготовлены в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории сельсовета, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории сельсовета;

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

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

4. Настоящие Правила включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные Правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

### Статья 2. Основные термины и определения, используемые в Правилах

В настоящих Правилах, используются следующие основные термины и определения:

1) градостроительная документация сельсовета – настоящие Правила и документация по планировке территории сельсовета;

2) 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 (за исключением линейного объекта), выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

3) инженерная подготовка территории – комплекс инженерных мероприятий по освоению незастроенных 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.);

4) квартал (микрорайон) – основной элемент планировочной структуры, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования от иных элементов планировочной структуры сельсовета;

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

6) иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах, применяются в значениях, используемых в федеральном и областном законодательстве, а также в нормативных правовых актах органов местного самоуправления сельсовета.

### Статья 3. Сфера применения настоящих Правил

1. Настоящие Правила подлежат применению на всей территории сельсовета в границах, установленных Законом Оренбургской области от 9 марта 2005 г. N 1917/354-III-ОЗ «О муниципальных образованиях в составе муниципального образования Тоцкий район Оренбургской области».

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

### Статья 4. Субъекты градостроительных отношений

1. Субъектами градостроительных отношений на территории сельсовета являются:

1) Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования;

2) физические и юридические лица.

2. От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции.

## **ГЛАВА 2.** РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ СЕЛЬСОВЕТА

### Статья 5. Органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование землепользования и застройки на территории сельсовета

1. Регулирование землепользования и застройки на территории сельсовета, осуществляют следующие органы местного самоуправления:

1) Представительный орган муниципального образования – Совет депутатов муниципального образования Пристанционный сельсовет (далее также – Совет);

2) Глава муниципального образования – Пристанционного сельсовета (далее также – глава сельсовета);

3) Исполнительно-распорядительный орган муниципального образования – администрация Пристанционного сельсовета (далее также – администрация).

2. Органы местного самоуправления, указанные в ч. 1 настоящей статью осуществляют регулирование землепользования и застройки на территории сельсовета посредством подготовки и принятия градостроительной документации.

3. Полномочия Совета, главы сельсовета и администрации по регулированию землепользования и застройки определены федеральным и областным законодательством, а также Уставом и иными муниципальными правовыми актами сельсовета.

4. По вопросам землепользования и застройки при администрации могут создаваться в качестве совещательных органов комиссии и советы, состав и порядок деятельности которых определяется главой сельсовета.

5. В соответствии с законодательством Российской Федерации органами местного самоуправления сельсовета может быть принято решение о передачи части полномочий органов местного самоуправления сельсовета органам местного самоуправления Тоцкого района в виде соглашения.

### Статья 6. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки сельсовета (далее – комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом при администрации и формируется главой сельсовета для обеспечения реализации положений федерального и областного законодательства, муниципальных правовых актов сельсовета и настоящих Правил.

2. К полномочиям Комиссии относятся:

1) рассмотрение предложений заинтересованных лиц о необходимости внесения изменений в настоящие Правила;

2) обеспечение подготовки проекта о внесении изменений в настоящие Правила;

3) рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

4) рассмотрение вопросов о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) организация и проведение публичных слушаний в случаях и порядке, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом, иными муниципальными правовыми актами сельсовета и настоящими Правилами;

6) подготовка главе сельсовета заключения о результатах публичных слушаний;

7) осуществление иных полномочий, отнесенных к ведению Комиссии, федеральными законами, законами Оренбургской области, муниципальными правовыми актами сельсовета.

## ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ НА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСОВЕТА

### Статья 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

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

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

## ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ органами местного самоуправления Сельсовета

### Статья 8. Документация по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий сельсовета, 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. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании настоящих Правил, в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования Оренбургской области и сельсовета, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

4. Документация по планировке территории может подготавливаться в следующем составе:

1) проект планировки территории как отдельный документ;

2) проект планировки с проектом межевания территории в его составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

3) проект межевания территории с градостроительными планами земельных участков в их составе;

4) градостроительный план земельного участка как отдельный документ.

5. Градостроительный план земельного участка для строительства, реконструкции линейного объекта не подготавливается.

6. В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», утвержденный в составе документации по планировке территории проект межевания, является основанием для образования земельного участка и определения его границ на местности.

### Статья 9. Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории сельсовета принимается главой сельсовета. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

2. В течение месяца со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

3. Состав и содержание документации по планировке территории должны соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и уточняются в задании на подготовку документации по планировке территории с учетом специфики территории и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

Задание на подготовку документации по планировке территории подготавливается структурным подразделением или специалистом администрации, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, и утверждается главой сельсовета.

4. Определение исполнителя работ по подготовке документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы сельсовета, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

6. Публичные слушания проводятся органом архитектуры и градостроительства в порядке, определенном муниципальным правовым актом органа местного самоуправления сельсовета.

7. Администрация направляет главе сельсовета подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня окончания публичных слушаний.

8. Глава сельсовета с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в структурное подразделение или специалисту администрации, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

9. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте сельсовета в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

10. В соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», утвержденный в составе документации по планировке территории проект межевания, является основанием для образования земельного участка и определения его границ на местности.

11. Подготовка, утверждение, регистрация и выдача градостроительных планов земельных участков, расположенных на территории сельсовета, в виде отдельного документа регулируется в порядке, устанавливаемом постановлением главы сельсовета.

## ГЛАВА 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ

### Статья 10. Градостроительный регламент

1. Градостроительные регламенты устанавливаются на основании изучения социально-пространственного и иного качества среды сельсовета, возможности и рациональности ее изменения.

2. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

3. Градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Градостроительными регламентами настоящих Правил предусматриваются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

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

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

7. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Объекты благоустройства, линейные объекты, а также объекты инженерно-технического обеспечения (трансформаторные подстанции, центральные тепловые пункты и иные подобные объекты), необходимые для функционирования объектов капитального строительства, находящихся и (или) предполагаемых к размещению на земельных участках, входящих в территориальные зоны, обозначенные на карте градостроительного зонирования сельсовета, являются разрешенными видами использования для данных зон.

9. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определенные градостроительными регламентами настоящих Правил, могут включают в себя:

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

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

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

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

5) иные показатели.

10. Сочетания параметров, указанных с ч. 9 настоящей статьи, и их значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, отображенной на карте градостроительного зонирования сельсовета.

### Статья 11 Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительному регламенту

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, установленному настоящими Правилами, являются несоответствующими разрешенному виду использования. К несоответствующему виду разрешенного использования также относятся объекты капитального строительства, размещенные с нарушением действующего законодательства, в том числе санитарно-эпидемиологического.

2. Земельные участки или объекты капитального строительства, указанные в пункте 1 настоящей статьи, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

### Статья 12. Порядок установления и виды территориальных зон, отображаемых на карте градостроительного зонирования сельсовета

1. Границы территориальных зон, отображаемые на карте градостроительного зонирования сельсовета, их наименования устанавливаются индивидуально, с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом сельсовета;

3) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с генеральным планом и документацией по планировке территории;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

7) историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения.

2. Границы территориальных зон устанавливаются по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах сельсовета;

5) границам сельсовета;

6) естественным границам природных объектов.

3. На карте градостроительного зонирования сельсовета, отображаются следующие виды территориальных зон:

**Жилые зоны**

- зона преимущественно жилой застройки (малоэтажной, многоквартирной и индивидуальной жилой застройки) (ЖЗ 1)

- зона преимущественно жилой застройки (многоквартирной жилой застройки) (ЖЗ 2)

**Общественно-деловые зоны**

- зона общественно-деловой застройки (ОДЗ 1)

- зона смешанной и общественно-деловой застройки (коммерческо-деловых объектов) (ОДЗ 2)

**Производственные зоны**

- зона промышленно-производственных и коммунальных объектов (ПЗ)

**Рекреационные зоны**

- зона рекреационного назначения (парки, поселковые сады, скверы, бульвары) (ЗРН 1)

- зона рекреационного назначения (экологического и природного ландшафта) (ЗРН 2)

- зона рекреационного назначения (физкультурно-рекреационных объектов) (ЗРН 3)

**Зона территорий сельскохозяйственного использования**

- зона сельскохозяйственного использования (ЗСИ 1)

**Зона территорий специального назначения**

- зона ритуального назначения (ЗСН 1)

- зона специального назначения (ЗСН 2)

**-** зона озеленения специального назначения (ЗОСН)

**Зона акваторий**

- зона акваторий (ЗА)

### Статья 13. Землепользование и застройка на территориях жилых зон

1. Жилые зоны предназначены для застройки жилыми домами малой, средней этажности, многоэтажными жилыми домами, индивидуальными жилыми домами.

2. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

3. Не допускается размещение объектов промышленности, объектов коммунально-складского назначения, а также иных объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.

4. Объекты благоустройства придомовых территорий (проезды, площадки для временной стоянки автотранспорта, площадки для игр и занятий спортом, малые архитектурные формы и др.) в соответствии с настоящими Правилами относятся к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

5. Изменение функционального назначения жилых помещений в многоквартирном доме допускается в отношении помещений, расположенных на первых этажах жилых домов при условии обеспечения отдельных входов со стороны красных линий улиц и организации загрузочных площадок. Вид функционального назначения указанных помещений устанавливается в соответствии с градостроительными регламентами и нормативами градостроительного проектирования Оренбургской области и сельсовета.

6. Субъекты землепользования в жилых зонах обязаны выполнять работы по очистке и благоустройству, обеспечению чистоты и порядка на придомовых (внутриквартальных) территориях. Указанные работы осуществляются в соответствии с Правилами благоустройства, озеленения, чистоты и порядка территории сельсовета.

7. Жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по типовым проектам, подготовленным и согласованным в установленном действующим законодательством порядке.

8. В кварталах (микрорайонах) жилой застройки, а также при объектах, характеризующихся интенсивной посещаемостью, следует предусматривать необходимое количество автостоянок.

9. При осуществлении индивидуального жилищного строительства (проектировании) необходимо соблюдать требования, установленные градостроительным планом земельного участка.

### Статья 14. Землепользование и застройка на территориях общественно-деловых зон

1. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

2. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

3. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового назначения, которое влечет за собой снижение установленного региональными и местными нормативами градостроительного проектирования уровня обслуживания населения, не допускается.

4. В границах земельных участков объектов учебно-образовательного назначения прокладка магистральных инженерных коммуникаций допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.

### Статья 15. Землепользование и застройка на территориях производственных и коммунально-складских зон

1. Производственные и коммунально-складские зоны предназначены для размещения промышленных, коммунально-складских и иных объектов, предусмотренных градостроительными регламентами, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. В санитарно-защитной зоне промышленных, коммунально-складских объектов не допускается размещение жилых домов, образовательных учреждений, учреждений здравоохранения, отдыха, физкультурно-оздоровительных и спортивных сооружений, детских площадок, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, а также производство сельскохозяйственной продукции.

3. Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон.

4. На территориях производственных и коммунально-складских зон могут быть размещены объекты общественно-делового назначения (административные здания, столовая, медпункт, спортзал, магазины товаров первой необходимости и т. д.), предназначенные для обслуживания предприятий, расположенных в пределах производственной зоны.

### Статья 16. Землепользование и застройка на территориях рекреационных зон

1. В состав зон рекреационного назначения включаются зоны в границах территорий, занятых поселковыми лесами, скверами, парками, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

2. На территориях рекреационных зон допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

3. Земельные участки в пределах указанных зон у собственников, владельцев, пользователей и арендаторов не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима.

### Статья 17. Землепользование и застройка на территориях зон сельскохозяйственного использования

1. В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

2. Зоны сельскохозяйственного использования, в том числе зоны сельскохозяйственных угодий могут выделяться в границах населенных пунктов, входящих в состав сельского поселения.

3. На территориях зон сельскохозяйственного использования не допускается размещение объектов производственного несельскохозяйственного назначения, оказывающих негативное влияние на окружающую среду.

### Статья 18. Землепользование и застройка зон территорий специального назначения

1. Зоны специального назначения предназначены для размещения военных объектов, объектов ритуального назначения, складирования и захоронения отходов, иных подобных объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований действующего законодательства, технических регламентов, действующих норм и правил.

## ГЛАВА 6. ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСОВЕТА

### Статья 19. Принципы градостроительной подготовки территории и формирования земельных участков

1. Градостроительная подготовка территории – 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.

2. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков осуществляются применительно к землям, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам, осуществления реконструкции объектов капитального строительства, развития застроенных территорий, комплексного освоения в целях жилищного строительства и иных целях.

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также иными муниципальными правовыми актами.

4. Органы местного самоуправления сельсовета распоряжаются земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, в порядке, установленном земельным законодательством.

### Статья 20. Процедуры по градостроительной подготовке территории

1. Градостроительная подготовка территорий может осуществляться по инициативе администрации, иных органов местного самоуправления сельсовета, физических и юридических лиц.

2.Градостроительная подготовка территорий осуществляется по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления сельсовета применительно к следующим случаям:

1) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства;

2) градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;

3) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий;

4) градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;

5) градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов) с целью комплексного освоения в целях жилищного строительства;

6) градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения.

3. Действия по градостроительной подготовке территорий и формированию земельных участков включают в себя:

1) установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами сельсовета;

2) проведение работ по формированию земельных участков в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

4. Сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства в порядке, установленном земельным законодательством.

## ГЛАВА 7. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

### Статья 21. Резервирование земель для муниципальных нужд

1. Права собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков на использование земельных участков могут быть ограничены в связи с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд.

2. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных действующим земельным законодательством, а земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов.

3. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства для муниципальных нужд, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд территорий.

4. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определен Правительством Российской Федерации.

### Статья 22. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, связанных с:

1) размещением объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

2) размещением автомобильных дорог местного значения;

3) иными обстоятельствами, установленными Оренбургской областью применительно к земельным участкам, находящихся в собственности Оренбургской области или муниципальной собственности.

2. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

3. Порядок выкупа земельного участка для муниципальных нужд у его собственника, порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для муниципальных нужд, порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

### Статья 23. Общие принципы установления публичных и частных сервитутов

1. Под сервитутом понимается право ограниченного пользования чужим земельным участком.

В зависимости от круга лиц, сервитуты могут быть частными или публичными. В зависимости от сроков сервитуты могут быть срочными или постоянными. Установление сервитутов (публичных или частных) производится без изъятия земельных участков и может происходить как при формировании нового земельного участка при его предоставлении для строительства или иного использования, так и в качестве самостоятельного вида землеустроительных работ в отношении существующих земельных участков или их частей.

2. Публичные сервитуты устанавливаются муниципальными правовыми актами сельсовета на основании градостроительной документации и в соответствии с настоящими Правилами применительно к земельным участкам, находящимся в собственности, владении или пользовании физических и юридических лиц, независимо от их организационно-правовой формы, в случаях, если это определено государственными или общественными интересами, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

Установление публичных сервитутов осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

Публичные сервитуты на территории сельсовета могут устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора воды;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Порядок установления и прекращения частных сервитутов определяется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. Частные сервитуты в области градостроительства могут устанавливаться в целях ограниченного пользования чужим (соседним) земельным участком, иными объектами недвижимости для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

5. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

6. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

7. Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

8. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

## ГЛАВА 8. ПОРЯДОК (ПРОЦЕДУРЫ) ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСОВЕТА

### Статья 24. Основные принципы организации застройки на территории сельсовета

1. Застройка сельсовета должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Оренбургской области, схемой территориального планирования муниципального района, настоящими Правилами, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, а также действующими на территории сельсовета муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления сельсовета в области градостроительной деятельности.

2. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать красные линии и иные линии градостроительного регулирования, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.

3. Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства на территории сельсовета обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения.

4. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных градостроительным законодательством.

5. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, безвозмездного срочного пользования, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, аренды, вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с земельным, жилищным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности, законодательством об охране окружающей среды и объектов культурного наследия.

6. До начала строительства объектов капитального строительства должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций. Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.

7. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

8. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию, как правило, с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства, исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами капитального строительства, введенными в эксплуатацию.

9. Объем и качество законченного строительством объекта капитального строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

### Статья 25. Инженерная подготовка территории

1. Инженерная подготовка территории муниципального образования осуществляется с целью улучшения её физических характеристик и создания условий для эффективного гражданского и промышленного строительства. Основной задачей инженерной подготовки является защита территории сельсовета от воздействия неблагоприятных физико-геологических процессов, затопления и подтопления во время половодий и паводков, повышения уровня грунтовых вод, просадки и подвижки грунтов.

2. Мероприятия по инженерной подготовке территории могут предусматриваться во всех видах градостроительной и проектной документации.

### Статья 26. Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет на имя главы сельсовета заявление о выдаче разрешения на строительство.

2. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется на основании заявления застройщика, направляемого на имя главы сельсовета.

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

4. Разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

### Статья 27. Строительный контроль и государственный строительный надзор

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка проводится строительный контроль.

Порядок организации и проведения строительного контроля осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Государственный строительный надзор осуществляется при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов капитального строительства в случаях и в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства Российской Федерации от 01.02.2006 № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

## ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ (ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ)

### Статья 28. Осуществление землепользования и застройки в зонах с особыми условиями использования территорий

Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территории осуществляются:

1) с соблюдением запрещений и ограничений, установленных федеральным и региональным законодательством, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;

2) с соблюдением требований градостроительных регламентов, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными, применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;

3) с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

### Статья 29. Охранные зоны

1. В целях обеспечения нормальных условий эксплуатации объектов инженерной, транспортной и иной инфраструктуры, исключения возможности их повреждения устанавливаются охранные зоны таких объектов.

2. Землепользование и застройка в охранных зонах указанных объектов регламентируется действующим законодательством Российской Федерации, санитарными нормами и правилами.

### Статья 30. Санитарно-защитные зоны

1. В целях ограждения жилой зоны от неблагоприятного влияния промышленных (и/или сельскохозяйственных) предприятий, а также некоторых видов складов, коммунальных и транспортных сооружений устанавливаются санитарно-защитные зоны таких объектов.

2. Размеры и границы санитарно-защитных зон определяются в проектах санитарно-защитных зон в соответствии с действующим законодательством, санитарными нормами и правилами в области использования промышленных (и/или сельскохозяйственных) предприятий, складов, коммунальных и транспортных сооружений, которые согласовываются с федеральным органом по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека.

3. Размеры и границы санитарно-защитных зон, отраженные в настоящих правилах, носят условный рекомендательный характер. Юридические последствия в отношении таких зон наступают только после их установления в порядке, определенном законодательством.

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

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

6. В границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства допускается размещать: нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

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

### Статья 31. Водоохранные зоны

1. В целях улучшения гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройства их прибрежных территорий устанавливаются водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.

2. В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения природопользования.

## ГЛАВА 10. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ по вопросам землепользования и застройки

### Статья 32. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Нормативно-правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иные федеральные законы, законы Оренбургской области, Устав и иные муниципальные правовые акты сельсовета.

2. Настоящими Правилами устанавливается порядок проведения в сельсовете публичных слушаний по:

1) проекту внесения изменений в настоящие Правила;

2) проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения главы сельсовета;

3) предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

4) предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее – публичные слушания) назначаются главой сельсовета и проводятся Комиссией.

4. Продолжительность публичных слушаний определяется постановлением главы сельсовета о назначении публичных слушаний.

5. Публичные слушания проводятся в целях обсуждения муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, привлечения населения муниципального образования к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учета предложений и замечаний жителей сельсовета в процессе разработки и принятия градостроительных решений.

6. В публичных слушаниях принимают участие жители сельсовета.

7. Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

8. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

### Статья 33. Сроки проведения публичных слушаний

Срок проведения публичных слушаний с момента публикации сообщения о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний, не может быть:

1) менее двух и более четырех месяцев – по проекту правил землепользования и застройки и проекту внесения изменений в них;

2) менее одного месяца и более трех месяцев – по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы сельсовета;

3) более одного месяца – по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

4) более одного месяца – по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

### Статья 34. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний

Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний Комиссия:

1) определяет перечень конкретных вопросов, выносимых на обсуждение по теме публичных слушаний;

2) обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в муниципальных средствах массовой информации и размещает на официальном сайте сельсовета (при наличии официального сайта сельсовета) в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах;

3) организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проектов документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению;

4) определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов, и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;

5) содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении информации на публичные слушания;

6) организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;

7) назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;

8) оповещает население сельсовета и средства массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, не позднее 7 дней до даты проведения, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия путем выкупа, резервирования земель, объектов капитального строительства для обеспечения реализации государственных и муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящих публичных слушаниях;

9) определяет место и время проведения публичных слушаний с учетом количества экспертов и возможности свободного доступа для жителей сельсовета, представителей органов местного самоуправления сельсовета и других заинтересованных лиц;

10) организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний;

11) осуществляет иные полномочия.

### Статья 35. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила

1. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией по решению главы сельсовета.

2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы.

3. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила и представляет указанный проект главе сельсовета. Глава сельсовета принимает решение о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Совет.

Обязательными приложениями к проекту внесения изменений в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

### Статья 36. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории

1. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся структурным подразделением или специалистом администрации, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства по решению главы сельсовета.

2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы.

3. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний администрация направляет главе сельсовета подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и подготовленное заключение о результатах публичных слушаний.

4. Глава сельсовета с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

### Статья 37. Проведение публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

2. Публичные слушания проводятся Комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

3. Комиссия направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них определяются в соответствии с настоящей главой.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе сельсовета.

6. На основании рекомендаций Комиссии глава сельсовета в течение трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте сельсовета в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

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

### Статья 38. **Проведение публичных слушаний по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет заявление о проведении публичных слушаний в Комиссию.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

3. Комиссия по землепользованию и застройке направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них определяются в соответствии с настоящей главой.

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

6. На основании рекомендаций Комиссии глава сельсовета в течение трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте сельсовета (при наличии официального сайта сельсовета) в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

## ГЛАВА 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Статья 39. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

1. Ранее принятые муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления настоящих Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек, а также на использование земельных участков, сформированных и предоставленных физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил.

3. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом.

4. Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов могут осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами.

### Статья 40. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие настоящих Правил генеральному плану сельсовета, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

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

3. С предложениями о внесении изменений в настоящие Правила могут выступать:

1) федеральные органы исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органы местного самоуправления сельсовета в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельсовета;

5) физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила направляется в письменной форме в Комиссию.

В течение пяти дней со дня поступления в Комиссию предложения о внесении изменений в настоящие Правила копия такого предложения направляется в структурное подразделение или специалисту администрации, уполномоченное в области архитектуры и градостроительства для подготовки заключения о соответствии предложения утвержденной градостроительной документации сельсовета, требованиям законодательства в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в двухнедельный срок со дня получения копии предложения от Комиссии и направляется в Комиссию.

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривает его и подготавливает с учетом заключения структурного подразделения или специалиста администрации, уполномоченного в области архитектуры и градостроительства свое заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе сельсовета.

6. Глава сельсовета с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7. По поручению главы сельсовета Комиссия не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте сельсовета (при наличии официального сайта сельсовета) в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по местному радио и телевидению.

8. Проект решения о внесении изменения в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном муниципальным правовым актом и настоящими Правилами.

9. В случае подготовки изменений в настоящие Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

10. После завершения публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект главе сельсовета. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава сельсовета в течение десяти дней после представления ему проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила с обязательными приложениями принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в Совет или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета представляются:

1) проект решения главы сельсовета о внесении изменений с обосновывающими материалами;

2) согласование изменений со структурным подразделением или специалистом администрации, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

3) заключение Комиссии;

4) протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. После утверждения Советом изменений в настоящие Правила, они подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте сельсовета (при наличии официального сайта сельсовета) в сети «Интернет», на информационных стендах, установленных в общедоступных местах.

14. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке.

# II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ



# III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ЗОНА ПРИЕМУЩЕСТВЕННО ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (МАЛОЭТАЖНОЙ, МНОГОКВАРТИРНОЙ И ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ) (ЖЗ 1)

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| Индивидуальные жилые дома | Минимальные размеры земельного участка – 0,05 га.Максимальные размеры земельного участка – 0,3 га.Предельное количество этажей – 3.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м | Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей. Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Многоквартирные жилые дома | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Предельное количество этажей – 3. | Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей. Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты дошкольного образования | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 10 м.Предельное количество этажей – 2. | Иные требования к размещению объектов дошкольного образования установлены СанПиН 2.4.1.2660-10 Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы в дошкольных организациях. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты общеобразовательного назначения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 10 м.Предельное количество этажей – 4. | Иные требования к размещению общеобразовательных учреждений установлены СанПиН 2.4.2.2821-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях». При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| Объекты культового назначения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельная высота объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты здравоохранения (стоматологические кабинеты, поликлиники, аптеки и иные подобные объекты) | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельное количество этажей – 3. | При встроено-пристроенном размещении указанных объектов предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не учитываются. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты административно-делового назначения (отделения связи, почты, офисы и иные подобные объекты) | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельное количество этажей – 3. | Отдельно стоящие, встроено-пристроенные в объекты основного вида использования (жилые дома). При встроено-пристроенном размещении указанных объектов предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не учитываются. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты культурно-досугового назначения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельное количество этажей – 3. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты торгового назначения и общественного питания | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельное количество этажей – 3. | Отдельно стоящие объекты, без установления санитарно-защитных зон. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Предельная высота объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. | Параметры строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты хранения индивидуального транспорта | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельная высота объекта – 3 м. | Отдельно стоящие, встроенно-пристроенные в объекты основного вида использования (жилые дома).При встроено-пристроенном размещении указанных объектов предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не учитываются. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты хозяйственного назначения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельная высота объекта – 6 м. | Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны красных линий улиц. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |

ЗОНА ПРИЕМУЩЕСТВЕННО ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (МНОГОКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ) (ЖЗ 2)

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| Многоквартирные жилые дома | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Предельное количество этажей – 3. | Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей. Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты дошкольного образования | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 10 м.Предельное количество этажей – 2. | Иные требования к размещению объектов дошкольного образования установлены СанПиН 2.4.1.2660-10 Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы в дошкольных организациях. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты общеобразовательного назначения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 10 м.Предельное количество этажей – 4. | Иные требования к размещению общеобразовательных учреждений установлены СанПиН 2.4.2.2821-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях». При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| Объекты культового назначения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельная высота объекта – 30 м.Предельная высота ограждения – 2 м | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты здравоохранения (стоматологические кабинеты, поликлиники, аптеки и иные подобные объекты) | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. | При встроено-пристроенном размещении указанных объектов предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не учитываются. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты административно-делового назначения (отделения связи, почты, офисы и иные подобные объекты) | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.Предельное количество этажей – 3. | Отдельно стоящие, встроено-пристроенные в объекты основного вида использования (жилые дома). При встроено-пристроенном размещении указанных объектов предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не учитываются. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты культурно-досугового назначения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельное количество этажей – 3. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты торгового назначения и общественного питания | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельное количество этажей – 3. | Отдельно стоящие объекты, без установления санитарно-защитных зон. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели и иные подобные объекты) | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельное количество этажей – 3. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Предельная высота объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. | Параметры строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты хранения индивидуального транспорта | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельная высота объекта – 3 м. | Отдельно стоящие, встроенно-пристроенные в объекты основного вида использования (жилые дома).При встроено-пристроенном размещении указанных объектов предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не учитываются. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты хозяйственного назначения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельная высота объекта – 6 м. | Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны красных линий улиц. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |

ЗОНА ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ (ОДЗ 1)

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| Объекты административно-делового назначения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельное количество этажей – 2. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты торгового назначения и общественного питания | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельное количество этажей – 2. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели и иные подобные объекты) | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.Предельное количество этажей – 4. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания и иные подобные объекты) | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельное количество этажей – 3. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты здравоохранения (стоматологические кабинеты, поликлиники, аптеки и иные подобные объекты) | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельное количество этажей – 3. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты культурно-досугового назначения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельное количество этажей – 2. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты спортивного назначения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельная высота объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты культового назначения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельная высота объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты культового назначения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельная высота объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты дошкольного образования | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 10 м.Предельное количество этажей – 2. | Иные требования к размещению объектов дошкольного образования установлены СанПиН 2.4.1.2660-10 Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации режима работы в дошкольных организациях. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты общеобразовательного назначения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.Минимальный отступ от красной линии улицы до объектов – 10 м.Предельное количество этажей – 4. | Иные требования к размещению общеобразовательных учреждений установлены СанПиН 2.4.2.2821-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям и организации обучения в общеобразовательных учреждениях». При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| Многоквартирные жилые дома | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельное количество этажей – 3. | Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Предельная высота объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. | Параметры строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Стоянки автомобильного транспорта | Минимальные размеры земельного участка определяются индивидуально в соответствии с техническими регламентами | Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |

ЗОНА СМЕШАННОЙ И ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ (КОММЕРЧЕСКО-ДЕЛОВЫХ ОБЪЕКТОВ) (ОДЗ 2)

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| Объекты административно-делового назначения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельное количество этажей – 2. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты торгового назначения и общественного питания | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельное количество этажей – 2. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты временного пребывания граждан (гостиницы, кемпинги, мотели и иные подобные объекты) | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.Предельное количество этажей – 4. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания и иные подобные объекты) | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельное количество этажей – 3. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты культурно-досугового назначения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельное количество этажей – 2. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты спортивного назначения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельная высота объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты культового назначения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельная высота объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты культового назначения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельная высота объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| Многоквартирные жилые дома | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельное количество этажей – 3. | Нормативные показатели плотности застройки территориальной зоны определяется в соответствии с Приложением «Г» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Предельная высота объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. | Параметры строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Стоянки автомобильного транспорта | Минимальные размеры земельного участка определяются индивидуально в соответствии с техническими регламентами | Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |

ЗОНА ПРОМЫШЛЕННО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ И КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ (ПЗ)

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| Объекты промышленного и коммунально-складского назначения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.Предельная высота объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Предельная высота объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. | Параметры строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты железнодорожного транспорта | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Предельная высота объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| Объекты торгового назначения и общественного питания | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельное количество этажей – 2. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты обслуживания автомобильного транспорта (автомобильные мойки, станции технического обслуживания и иные подобные объекты) | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельное количество этажей – 3. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Предельная высота объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. | Параметры строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Стоянки автомобильного транспорта | Минимальные размеры земельного участка определяются индивидуально в соответствии с техническими регламентами | Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |

ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ПАРКИ, ПОСЕЛКОВЫЕ САДЫ, СКВЕРЫ, БУЛЬВАРЫ) (ЗРН 1)

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| **Парки, поселковые сады, скверы, бульвары** |  |  |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:** нет

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:** нет

ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ЭКОЛОГИЧЕСКОГО И ПРИРОДНОГО ЛАНДШАФТА) (ЗРН 2)

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| **Естественный ландшафт (луга, лес, пустыри)** |  |  |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:** нет

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:** нет

ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ФИЗКУЛЬТУРНО-РЕКРЕАЦИОННЫХ ОБЪЕКТОВ) (ЗРН 3)

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| Объекты отдыха и спорта  | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельное количество этажей – 3. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| Объекты административно-делового назначения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.Предельное количество этажей – 3. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты торгового назначения и общественного питания | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельное количество этажей – 2. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Объекты культурно-досугового назначения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м.Предельное количество этажей – 3. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Предельная высота объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. | Параметры строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |
| Стоянки автомобильного транспорта | Минимальные размеры земельного участка определяются индивидуально в соответствии с техническими регламентами | Нормы расчета стоянок автомобилей предусмотреть в соответствии с Приложением «К» Свода правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», региональными и местными нормативами градостроительного проектирования |

ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (ЗСИ 1)

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| Пашни, сенокосы, пастбища, и т.д. |  | Запрещается строительство объектов капитального строительства, несовместимых с функциональным назначением территории |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:** нет.

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Предельная высота объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. | Параметры строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |

ЗОНА РИТУАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ЗСН 1)

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| Объекты ритуального назначения | Минимальные размеры земельного участка определяются индивидуально в соответствии с техническими регламентами.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 5 м.Предельная этажность объекта – 2. | Запрещается строительство объектов капитального строительства, несовместимых с функциональным назначением территории |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:** нет.

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Предельная высота объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. | Параметры строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |

ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ЗСН 2)

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| Объекты специального назначения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Предельная высота объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. | При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:** нет.

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| Объекты инженерно-технического обеспечения | Минимальные размеры земельного участка определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование.Предельная высота объекта определяются в соответствии с техническими регламентами по заданию на проектирование. | Параметры строительства определяются в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами. При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусматривать инженерную защиту от затопления и подтопления зданий. |

ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (ЗОСН)

**1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** | **ПРЕДЕЛЬНЫЕ РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОКС** | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОКС** |
| Зеленые насаждения санитарно-защитных зон (экранирование, защитные лесополосы и др.) |  | Запрещается строительство объектов капитального строительства, несовместимых с функциональным назначением территории |

**2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:** нет.

**3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:** нет.

ЗОНА АКВАТОРИЙ (ЗА)

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, покрытых поверхностными водами.