



Совет Азовского немецкого национального муниципального района  
Омской области

## РЕШЕНИЕ

28.08.2019

№ 57-316

Об утверждении правил землепользования и застройки Сосновского сельского поселения Азовского немецкого национального муниципального района Омской области

В соответствии со ст.14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», Уставом Азовского немецкого национального муниципального района Омской области, Совет Азовского немецкого национального муниципального района Омской области,

РЕШИЛ:

1. Утвердить правила землепользования и застройки Сосновского сельского поселения Азовского немецкого национального муниципального района Омской области в новой редакции согласно приложению.

2. Решение совета Азовского немецкого национального муниципального района Омской области 27.06.2018 № 43-227 «Об утверждении правил землепользования и застройки Сосновского сельского поселения Азовского немецкого национального муниципального района Омской области» признать утратившим силу.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования (обнародования).

Глава Азовского  
немецкого национального  
муниципального района  
Омской области  
\_\_\_\_\_ П.Л. Багинский

Председатель Совета  
Азовского немецкого  
национального муниципального  
района Омской области  
\_\_\_\_\_ К.И. Гранзон

Приложение к  
Решению Совета Азовского  
немецкого национального  
муниципального района  
Омской области  
от 28.08.2019 № 57-316

**Правила землепользования и застройки Сосновского сельского поселения  
Азовского немецкого национального района Омской области**

**ЧАСТЬ I. «ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ  
В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ»**

**ЧАСТЬ II. «КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ»**

**ЧАСТЬ III. «ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ»**

2019

## Оглавление

<b>ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ .....</b>	<b>6</b>
<b>ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ .....</b>	<b>6</b>
<i>Статья 1. Термины и определения.....</i>	<i>6</i>
<i>Статья 2. Состав правил землепользования и застройки и сфера их применения.....</i>	<i>8</i>
<i>Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки.....</i>	<i>9</i>
<i>Статья 4. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки .....</i>	<i><a href="#">10</a></i>
<b>ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ В ЧАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ.....</b>	<b>11</b>
<i>Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение .....</i>	<i><a href="#">11</a></i>
<i>Статья 6. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства .....</i>	<i><a href="#">14</a></i>
<i>Статья 7. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....</i>	<i><a href="#">14</a></i>
<i>Статья 8. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....</i>	<i><a href="#">16</a></i>
<b>ГЛАВА 3. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ .....</b>	<b>17</b>
<i>Статья 9. Виды документации по планировке территории .....</i>	<i><a href="#">17</a></i>
<i>Статья 10. Порядок подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории органом местного самоуправления .....</i>	<i><a href="#">18</a></i>
<i>Статья 11. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков в виде отдельного документа органом местного самоуправления .....</i>	<i><a href="#">19</a></i>
<b>ГЛАВА 4. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....</b>	<b>20</b>
<i>Статья 12. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....</i>	<i>20</i>
<i>Статья 13. Публичные слушания по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки.....</i>	<i>22</i>
<i>Статья 14. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории .....</i>	<i>22</i>
<i>Статья 15. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....</i>	<i>23</i>
<b>ГЛАВА 5. ИЗМЕНЕНИЕ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....</b>	<b>24</b>

<i>Статья 16. Основания для внесения изменений в Правила</i> .....	24
<i>Статья 17. Порядок внесения изменений в Правила</i> .....	24
ГЛАВА 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	26
<i>Статья 18. Вступление в силу Правил</i> .....	26
<i>Статья 19. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям</i> .....	26
<b>ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ</b> .....	<b>27</b>
<i>Статья 20. Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования</i> .....	27
<b>ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b> .....	<b>27-45</b>

## ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки Сосновского сельского поселения Азовского ННМР Омской области (далее - Правила) приняты в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Омской области, Уставом Сосновского сельского поселения, генеральным планом Сосновского сельского поселения, а также с учетом положений иных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

В соответствии с Законом Омской области от 15.10.2003 № 467-ОЗ "Об административно-территориальном устройстве Омской области и порядке его изменения", в состав Сосновского сельского поселения входят следующие населенные пункты:

- с. Сосновка;
- д. Мирная Долина;
- д. Новинка;
- а. Тулумбай;
- с. Поповка.

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

### ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

#### Статья 1. Термины и определения

Основные термины и определения, используемые в настоящих Правилах:

1) **высота здания, строения, сооружения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки строения, сооружения. Может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

2) **градостроительное зонирование** – зонирование территории в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

3) **градостроительный регламент** – устанавливаемые настоящими Правилами в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

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

5) **земельный участок** – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами;

6) **зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее также

- объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

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

8) **использование земельных участков в целях, не связанных со строительством** – использование гражданами или юридическими лицами предоставленных земельных участков без возведения на них объектов капитального строительства;

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

10) **линейные объекты** – линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

11) **красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

12) **органы местного самоуправления** - Администрация Сосновского сельского поселения;

13) **объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

14) **парковка (парковочное место)** - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка;

15) **разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории или проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных

объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства;

**16) разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства** – устанавливаемое градостроительными регламентами допустимое использование земельных участков и объектов капитального строительства;

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

**18) строительство** – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

**19) территориальная зона** – зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**20) территориальное планирование** – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

**21) территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

**22) функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

23) иные понятия, употребляемые в настоящих Правилах, применяются в значениях, используемых в федеральном законодательстве.

## **Статья 2. Состав правил землепользования и застройки и сфера их применения**

1. Настоящие Правила действуют на всей территории муниципального образования и обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительной деятельности.

2. Настоящие Правила применяются наряду с:

– техническими регламентами, принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты



имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

– нормативными правовыми актами органов местного самоуправления по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

3. Настоящие Правила состоят из трех частей:

Часть I - Порядок применения Правил и внесения в них изменений;

Часть II - Карты градостроительного зонирования;

Часть III – Градостроительные регламенты.

### **Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки**

1. Полномочия органов местного самоуправления в области регулирования землепользования и застройки устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Омской области, Уставом Азовского немецкого национального муниципального района Омской области, иными нормативными правовыми актами.

2. К полномочиям Совета в области регулирования землепользования и относятся:

- 1) утверждение Правил;
- 2) утверждение изменений в Правила;
- 3) принятие планов и программ развития муниципального образования, утверждение отчетов об их исполнении;
- 4) определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности;
- 5) установление публичных сервитутов для обеспечения интересов населения сельского поселения без изъятия земельных участков;
- 6) определение порядка ведения муниципального земельного контроля;
- 7) иные полномочия, определенные действующим законодательством, настоящими Правилами.

3. К полномочиям администрации Азовского немецкого национального муниципального района Омской области в области регулирования землепользования и застройки относятся:

- 1) проверка проекта Правил, проекта внесения изменений в Правила на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану

сельского поселения, схеме территориального планирования сельского поселения, схеме территориального планирования Омской области, схемам территориального планирования Российской Федерации;

2) осуществление земельного контроля за использованием земель на территории муниципального образования;

3) принятие решения о подготовке проектов планировки территории и проектов межевания территории;

4) подготовка и утверждение градостроительных планов земельных участков;

5) проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории;

4. К полномочиям Главы Администрации в области регулирования землепользования и застройки относятся:

1) подписание и обнародование нормативных актов, принятых Советом;

2) принятие решения о назначении публичных слушаний по проекту Правил, проекту внесения изменений в Правила, проектам планировки территории и проектам межевания территории;

3) иные полномочия, определенные действующим законодательством, настоящими Правилами.

#### **Статья 4. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки**

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее также - Комиссия) создается Главой Администрации в целях подготовки проекта Правил и осуществления иных полномочий, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

2. Комиссия в своей деятельности руководствуется Градостроительным кодексом Российской Федерации, правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, Омской области, органов местного самоуправления, а также настоящими Правилами.

3. Состав и порядок деятельности Комиссии утверждается муниципальным правовым актом, принятым Главой Администрации.

4. Комиссия осуществляет следующие функции:

1) рассматривает предложения заинтересованных лиц и готовит заключения о внесении изменений в Правила;

2) организует и проводит в установленном порядке публичные слушания по проектам внесения изменений в Правила, по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков

или объектов капитального строительства, отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) готовит и направляет Главе Администрации рекомендации о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений;

4) готовит и направляет Главе Администрации рекомендации о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений;

5) готовит предложения об отмене и признании утратившими силу нормативных правовых актов органов местного самоуправления муниципального образования в области землепользования и застройки, противоречащих действующему законодательству, настоящим Правилам.

5. Комиссия имеет право:

1) запрашивать и получать необходимые информацию и документы по вопросам, входящим в компетенцию Комиссии;

2) приглашать на заседания Комиссии заинтересованных лиц;

3) привлекать независимых экспертов к работе по подготовке соответствующих рекомендаций;

4) публиковать материалы о своей деятельности.

## **ГЛАВА 2. ОСОБЕННОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ В ЧАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ**

### **Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение**

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

2. Действие градостроительного регламента, установленного настоящими Правилами, распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования сельского поселения.

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

5. Объекты благоустройства, а также линейные объекты, необходимые для функционирования объектов капитального строительства, находящихся и (или) предполагаемых к размещению, в какой-либо из территориальных зон, являются разрешенными видами использования для данной зоны.

6. Градостроительный регламент определяет:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

7. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только одной территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

8. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

9. Регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения требований технических регламентов не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, с применением процедуры публичных слушаний;

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

10. Регламенты использования территорий в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины по фронту улиц (проездов) и предельной глубины земельных участков;

- минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков, фиксирующих "пятно застройки", за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);

- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) объектов капитального строительства;

- максимальный процент застройки земельного участка;

- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно к площади земельного участка);

- иные параметры.

11. Сочетание указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне и подзоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

12. 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 и 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.

## **Статья 6. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. 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.

2. Реконструкция объектов капитального строительства, несоответствующих разрешенному виду использования, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих разрешенному виду использования, 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 земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих разрешенному виду использования, продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, то в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

## **Статья 7. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

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

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом сельского поселения и (или) нормативными правовыми актами Совета с учетом положений настоящих Правил.

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

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

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации в сети "Интернет".

6. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Александровского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом и (или) нормативными правовыми актами Совета и не может быть более одного месяца.

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

8. На основании рекомендаций Комиссии Глава Администрации 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 Администрации в сети "Интернет".

9. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид

использования земельного участка или объекта капитального строительства несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

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

#### **Статья 8. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться в Комиссию с заявлением о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

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

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

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом сельского поселения, настоящими Правилами.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных



параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе Администрации.

6. Глава Администрации в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте Администрации в сети "Интернет".

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

### **ГЛАВА 3. ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ**

#### **Статья 9. Виды документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в [части 3](#) настоящей статьи.

3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

- 1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- 2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;
- 3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

5. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

6. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проектов межевания территории или в виде отдельного документа.

#### **Статья 10. Порядок подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории органом местного самоуправления**

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, за исключением случаев, указанных в частях 1.1 и 12.12 45 статьи Градостроительного кодекса РФ.

1.1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства стандартного жилья, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) лицами, указанными в части 3 статьи 46.9 Градостроительного кодекса РФ;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции (за исключением случая, указанного в части 12.12 45 статьи Градостроительного кодекса РФ);

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением случая, указанного в части 12.12 45 статьи Градостроительного кодекса РФ);

5) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом в отношении земельного участка, предоставленного такому товариществу для ведения садоводства или огородничества.

1.2. В случаях, предусмотренных частью 1.1 45 статьи Градостроительного кодекса РФ, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

2. В течение месяца со дня опубликования решения о подготовке проектов планировки территории и проектов межевания территории физические или юридические лица вправе представить в Администрацию свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании указанных проектов.

3. Состав и содержание проектов планировки территории и проектов межевания территории должны соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и уточняются в задании на подготовку указанных проектов с учетом специфики территории и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

4. Определение исполнителя работ по подготовке проектов планировки территории и проектов межевания территории осуществляется в соответствии с Федеральным законом 05.04.2013 № 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд".

5. Подготовка проектов планировки территории и проектов межевания территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иным федеральным и региональным законодательством, настоящими Правилами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления.

6. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Сосновского сельского поселения, иными муниципальными правовыми актами органа местного самоуправления, настоящими Правилами.

7. Глава Администрации 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.

8. Утвержденные проекты планировки территории и проекты межевания территории в течение семи дней со дня их утверждения подлежат официальному опубликованию и размещаются на официальном сайте Администрации в сети "Интернет".

## **Статья 11. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков в виде отдельного документа органом местного самоуправления**

1. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Заявление о выдаче

градостроительного плана земельного участка может быть подано заявителем через многофункциональный центр.

2. Орган местного самоуправления в течение двадцати рабочих дней после получения заявления, указанного в части 1 настоящей статьи, осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдает его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.

## **ГЛАВА 4. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 12. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и с учетом положений Градостроительного Кодекса проводятся общественные обсуждения или публичные слушания, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом и другими федеральными законами..

2. Предметом обсуждения на публичных слушаниях, проводимых в соответствии с настоящими Правилами, являются:

- 1) проект внесения изменений в настоящие Правила;
- 2) проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории;
- 3) вопрос предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- 4) вопрос предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Инициаторами проведения публичных слушаний могут являться Совет, Глава Администрации, физические и юридические лица, иные заинтересованные лица в соответствии с действующим законодательством.

4. Правом участия в публичных слушаниях обладают жители Сосновского сельского поселения, обладающие к моменту проведения публичных слушаний избирательным правом и постоянно или преимущественно проживающие в границах территории, применительно к которой проводятся публичные слушания (далее также - жители Сосновского сельского поселения), а также иные заинтересованные лица, которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами могут являться участниками публичных слушаний.

5. Назначение публичных слушаний проводится в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Омской области, Уставом и настоящими Правилами.

6. Решение о проведении публичных слушаний подлежит официальному опубликованию и включает в себя:

- 1) наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;
- 2) дату, время и место проведения публичных слушаний;
- 3) границы территорий, применительно к которым проводятся публичные слушания;
- 4) орган, уполномоченный на организацию и проведение публичных слушаний;
- 5) дату и место организации выставок, экспозиции демонстрационных материалов и иных материалов информационного характера по теме предстоящих публичных слушаний;
- 6) место, сроки приема замечаний и предложений участников публичных слушаний по подлежащему обсуждению вопросу;
- 7) сроки проведения публичных слушаний, подготовки и опубликования заключения о результатах публичных слушаний;
- 8) иную необходимую для проведения публичных слушаний информацию.

7. Участники публичных слушаний вправе представить в орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, свои предложения и замечания относительно предмета обсуждения для включения их в протокол публичных слушаний.

8. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте Администрации в сети "Интернет".

9. 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 13. Публичные слушания по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки**

1. Публичные слушания по проекту внесения изменений в настоящие Правила назначаются Главой Администрации и проводятся Комиссией.

2. Продолжительность публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

3. В случае подготовки изменений в настоящие Правила применительно к части территории Сосновского сельского поселения публичные слушания по проекту внесения изменений в настоящие Правила проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории Сосновского сельского поселения. 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 настоящие Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В указанных случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

### **Статья 14. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории**

1. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории назначаются и проводятся Администрацией.

2. Участниками публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории могут быть жители Сосновского сельского поселения, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанных территориях, а также иные лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

3. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории проводятся в срок не менее одного и не более трех месяцев со дня оповещения жителей Сосновского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

**Статья 15. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства организуются и проводятся Комиссией на основании заявлений заинтересованных физических и юридических лиц.

2. Участниками публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут быть граждане, проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается соответствующее разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут оказать негативное воздействие на окружающую среду, участниками публичных слушаний могут быть правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Комиссия в срок до десяти дней со дня поступления заявления от лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 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.

4. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросу отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в срок не более одного месяца с момента оповещения жителей Сосновского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

## **ГЛАВА 5. ИЗМЕНЕНИЕ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 16. Основания для внесения изменений в Правила**

Основаниями для рассмотрения Главой Администрации вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие настоящих Правил Генеральному плану Сосновского сельского поселения, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

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

### **Статья 17. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Омской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального образования в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления муниципального образования в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Сосновского сельского поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения 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.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет свое заключение Главе Администрации.

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

4. Решение о подготовке проекта внесения изменений в Правила не позднее, чем по истечении десяти дней с даты его принятия подлежит официальному опубликованию и размещается на официальном сайте Администрации в сети "Интернет".

5. Подготовка проекта внесения изменений в Правила осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане Сосновского сельского поселения, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

6. Администрация осуществляет проверку проекта внесения изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Сосновского сельского поселения, схеме территориального планирования Омской области, схемам территориального планирования Российской Федерации и направляет указанный проект Главе Администрации или, в случае обнаружения его несоответствия установленным требованиям, в Комиссию на доработку.

7. Глава Администрации в течение десяти дней со дня получения проекта внесения изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по указанному проекту.

8. Публичные слушания по проекту внесения изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом, иными муниципальными правовыми актами Администрации сельского поселения и настоящими Правилами.

9. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний

обеспечивает внесение изменений в указанный проект и представляет его Главе Администрации. Обязательным приложением к проекту внесения изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний.

10. Глава Администрации в течение десяти дней после представления ему проекта внесения изменений в Правила принимает решение о направлении указанного проекта в Совет или об отклонении проекта и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

11. Совет по результатам рассмотрения проекта внесения изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить изменения в Правила или направить проект внесения изменений в Правила Главе Администрации на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

12. Решение Совета о внесении изменений в Правила подлежит официальному опубликованию и размещается на официальном сайте Администрации в сети "Интернет".

## **ГЛАВА 6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ И ПЕРЕХОДНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 18. Вступление в силу Правил**

1. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

### **Статья 19. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты Администрации по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

3. Со дня вступления в силу настоящих Правил ранее утвержденная документация по планировке территории применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Изменение размеров земельных участков и параметров объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, может производиться только путем приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия настоящим Правилам.

## **ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

### **Статья 20. Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования**

**1. Жилые зоны (Ж)**

**2. Общественно-деловые зоны (ОД)**

**3. Рекреационные зоны (Р)**

**4. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)**

– СХ1 Садоводства и огородничества

– СХ2 Зона сельскохозяйственного назначения

**5. Зоны специального назначения (Сп)**

**6. Зоны производственного и коммунально-складского назначения (П)**

**7. Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)**

## Часть III. Градостроительные регламенты

### 1. Градостроительный регламент зоны жилой застройки (Ж)

1.1. Предназначена для преимущественного размещения жилого фонда: индивидуальных жилых домов малой этажности (1 - 3 этажа) с приусадебными участками, а также блокированных жилых домов высотой не выше трех надземных этажей с минимальным разрешенным набором услуг местного значения.

#### 1.2. Виды разрешенного использования земельных участков:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования		
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	<p>Этажность - до 4 эт.</p> <p>Площадь земельного участка от 0,05 га. до 0,3 га</p> <p>Максимальный процент застройки – не более 50%.</p> <p>Отпуск от красной линии - 5 м.</p> <p>Расстояние от границ смежного участка до жилого дома не менее - 3 м., до построек для содержания скота и птицы не менее – 4 м, других построек не менее -1 м. Высота ( от уровня земли до конька кровли) – до 18 м. Высота ограждения земельных участков – от 1.2 – 1.8 м. Ограждение между смежными участками должно быть сетчатым или решетчатым с целью минимального затенения;</p> <p>Расстояние до границ соседнего участка от стволов высокорослых деревьев не менее – 4 м., среднерослых не менее 2- м., от кустарника не менее -1 м. Озеленение территории участков не менее – 25%.</p>	<p>Не допускается размещение многоквартирной жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке</p>

Для индивидуального жилищного строительства	<p>Этажность - до 3 эт. (без цокольного и мансардного этажа)</p> <p>Площадь земельного участка от 0,04га до 0,15 га.</p> <p>Максимальный процент застройки не более -40%.</p> <p>Отпуск от красной линии - 5 м. Высота (от уровня земли до конька кровли) – до 10 м, при мансардном завершении – до 12 м.</p> <p>Расстояние от границ смежного участка до жилого дома не менее-3 м., до построек для содержания скота и птицы не менее – 4 м, других построек не менее -1 м. Ограждение между смежными участками должно быть сетчатым или решетчатым с целью минимального затенения;</p> <p>Расстояние до границ соседнего участка от стволов высокорослых деревьев не менее – 4 м., среднерослых не менее 2- м., от кустарника не менее -1 м.</p> <p>Озеленение территории участков не менее – 25%.</p> <p>Высота ограждения земельных участков – от 1.2 – 1.8 м.</p>	Не допускается размещение индивидуальной жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке
Для ведения личного подсобного хозяйства		
Коммунальное обслуживание	<p>Минимальная площадь земельного участка 0,01 га</p> <p>Минимальный отступ от границы земельного участка – 5 м.</p> <p>Предельное количество этажей – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки – 50%</p>	Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно – защитных зон.
Связь	<p>Максимальная площадь земельного участка 0,3 га. Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.</p> <p>Предельное количество этажей – 3 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки – 50%</p>	Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно – защитных зон.
Объекты гаражного назначения	<p>Максимальная площадь земельного участка 0,035 га</p> <p>Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м, (при блокированном размещении индивидуальных гаражей минимальный отступ от границы земельного участка не подлежит установлению).</p> <p>Предельное количество этажей – 2 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки - 80 %.(при блокированном размещении индивидуальных гаражей максимальный процент застройки не подлежит установлению)</p>	Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно – защитных зон.
Обслуживание	Минимальная площадь земельных участков –	Не допускается

автотранспорта	0,02 га. Максимальная площадь земельных участков – 0,3 га. Предельное количество этажей - до 3 эт. Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м. Максимальный процент застройки 40 % Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Озеленение территории участков не менее – 25%.	размещение объектов, требующих установления санитарно – защитных
Религиозное использование	Площадь земельного участка от 0,01 га до 0,15 га. Минимальный отступ от границы земельного участка - 3 м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Максимальный процент застройки - 50 %. Предельная высота здания – 30 метров. Минимальный процент озеленения – 15% Озеленение территории участков не менее – 25%.	
Спорт	Минимальная площадь земельных участков – 0,001 га, Максимальная площадь земельных участков – 1,00 га. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Предельное количество этажей - 3 эт. Максимальный процент застройки – 50 %	Не допускается размещение объектов спорта в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке. За исключением спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа
Земельные участки (территории) общего пользования	Минимальный процент озеленения – 50% Минимальный отступ от границы земельного участка – 1 м.	
Условно разрешенные виды использования		
Социальное обслуживание	Площадь земельного участка от 0,04га до 0,15 га. Предельное количество надземных этажей – до 3 этажей. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Максимальный процент застройки – 50% Озеленение территории участков не менее – 25%. Территория участка ограждается забором – от 1,0 м. Земельные участки объектов не	Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно – защитных зон. Не допускается размещение объектов здравоохранения в санитарно-защитных
Бытовое обслуживание		
Здравоохранение		

	<div>делимы.</div> <div>Недопустимо перепрофилирование объектов.</div> <div>Высота – до 20 м.</div>	зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке
Образование и просвещение	<div>Этажность - до 4 эт.</div> <div>Площадь земельного участка от 0,1га до 0,3 га.</div> <div>Максимальный процент застройки земельного участка – 40% . Минимальные отступы от границ земельного участка – 3м. Минимальный отступ от красной линии – 10 м. (без учета спортивных и игровых площадок).</div> <div>Минимальный процент озеленения – 30.</div> <div>Территория участка ограждается забором – от 1,2 м.</div> <div>Земельные участки объектов не делимы.</div> <div>Недопустимо перепрофилирование объектов.</div>	Не допускается размещение объектов учебно-образовательного назначения в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке
Культурное развитие	<div>Площадь земельного участка от 0,04 га до 0,2 га.</div> <div>Предельное количество надземных этажей – до 3 этажей. Максимальный процент застройки земельного участка – 50% ; Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.</div>	
Магазины	<div>Предельное количество надземных этажей – до 3 этажей. Площадь земельного участка от 0,04га до 0,15 га. Максимальный процент застройки не более - 50 %.</div> <div>Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Общая площадь здания не более 150 м<sup>2</sup>. Озеленение территории участков не менее – 25%.</div>	Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно – защитных зон.
Банковская и страховая деятельность	<div>Предельное количество надземных этажей – до 2 этажей. Площадь земельного участка от 0,04га до 0,15 га. Максимальный процент застройки не более - 40 %; Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 5 м.</div> <div>Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м. Озеленение территории участков не менее – 25%.</div>	Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно – защитных зон.
Общественное питание		
Вспомогательные виды разрешенного использования		
Земельные участки (территории) общего пользования	<div>Максимальный процент застройки – 30 %</div> <div>Минимальный процент озеленения – 50%</div> <div>Минимальный отступ от границы земельного участка – 1 м.</div>	

## 2. Градостроительные регламенты общественно-деловых зон (ОД)

### 2.1. Виды разрешенного использования земельных участков:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования		
Коммунальное обслуживание	Минимальная площадь земельного участка 0,01 га. Предельное количество этажей – 3 этажа. Максимальный процент застройки – 50%; Минимальный отступ от границы земельного участка – 5 м.	Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно – защитных зон.
Связь		
Социальное обслуживание	Площадь земельного участка от 0,02га. до 0,3га. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Предельное количество надземных этажей – до 3 этажей Максимальный процент застройки – 50% Озеленение территории участков не менее – 25%. Земельные участки объектов не делимы. Высота – до 20 м.	
Бытовое обслуживание		
Культурное развитие		
Общественное управление		
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции		
Предпринимательство		
Обеспечение научной деятельности	Минимальная площадь земельного участка – 0,04 га. Максимальная площадь земельного участка – 0,2 га. Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Максимальный процент застройки земельного участка – 50% Предельное количество этажей – 3 эт.	



Обеспечение внутреннего правопорядка	Минимальная площадь земельного участка – 0,03 га. Максимальная площадь земельного участка – 0,2 га. Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Максимальный процент застройки земельного участка – 50% Предельное количество этажей – 3 эт.	
Здравоохранение	Минимальная площадь земельного участка, не менее 0,1 га. Максимальная площадь земельного участка – 0,5 га. Минимальные отступы от границ – 3 м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Предельное количество надземных этажей – 3 Максимальный процент застройки – 50% Недопустимо перепрофилирование объектов. Высота – до 20 м.	Не допускается размещение объектов здравоохранения в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке
Отдых (рекреация)	Минимальная площадь земельных участков – 0,04 га. Максимальная площадь земельного участка – 0,4 га. Предельное количество этажей - до 3 эт. Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Максимальный процент застройки 7 %	Не допускается размещение объектов отдыха в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке
Развлечения	Минимальная площадь земельных участков – 0,05 га. Максимальная площадь земельного участка – 0,4 га. Максимальный процент застройки 30 %; Предельное количество этажей - до 3 эт. Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Озеленение территории участков не менее – 25%. Земельные участки объектов неделимы.	
Рынки	Этажность – до 3 эт. Минимальная площадь земельных участков – 0,05 га. Максимальная площадь земельных участков – 1 га. Максимальный процент застройки 40 %; Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м. Озеленение территории участков не менее – 25%. Территория участка ограждается забором	

	– от 1,0 м.	
Магазины	Этажность – до 3 эт.	
Банковская и страховая деятельность	<p>Минимальная площадь земельного участка - 0,04га.</p> <p>Максимальная площадь земельных участков – 0,5 га.</p> <p>Максимальный процент застройки не более - 50 %.</p> <p>Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии – 5 м</p> <p>Минимальная площадь строения 100 м<sup>2</sup>.</p> <p>. Озеленение территории участков не менее – 35%.</p>	
Обслуживание автотранспорта	<p>Минимальная площадь земельных участков – 0,02 га.</p> <p>Максимальная площадь земельных участков – 5 га.</p> <p>Предельное количество этажей - до 3 эт.</p> <p>Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии – 5 м.</p> <p>Максимальный процент застройки 40 %</p> <p>Озеленение территории участков не менее – 25%.</p>	
Общественное питание	<p>Минимальная площадь земельных участков – 0,03 га.</p> <p>Максимальная площадь земельных участков – 0,2 га.</p> <p>Предельное количество этажей - до 2 эт.</p> <p>Максимальный процент застройки 40 %</p> <p>Минимальный отступ от красной линии – 5 м.</p> <p>Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.</p> <p>Озеленение территории участков не менее – 25%.</p>	
Религиозное использование	<p>Площадь земельного участка от 0,05га до 0,2га.</p> <p>Максимальный процент застройки - 50 %.</p> <p>Предельная высота здания – 30 метров.</p> <p>Минимальный отступ от границы земельного участка - 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии – 5 м</p> <p>Минимальный процент озеленения – 25%</p> <p>. Озеленение территории участков не менее – 25%.</p>	

Гостиничное обслуживание	<p>Минимальная площадь земельных участков – 0,05 га. Максимальная площадь земельных участков – 0,5 га. Предельное количество этажей - до 3 эт. Максимальный процент застройки 40 % . Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии – 5 м.</p> <p>Высота ( от уровня земли до конька кровли) – до 14 м, при мансардном завершении – до 16 м. Озеленение территории участков не менее – 25%.</p>	
Образование и просвещение	<p>Этажность - до 4 эт.</p> <p>Минимальная площадь земельного участка, не менее 0,1 га. Максимальная площадь земельных участков – 2 га. Минимальный процент озеленения – 30. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3м.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии – 10 м.</p> <p>Максимальный процент застройки земельного участка – 40% (без учета спортивных и игровых площадок). Территория участка ограждается забором – от 1,2 м.</p> <p>Земельные участки объектов не делимы.</p> <p>Недопустимо перепрофилирование объектов.</p>	<p>Не допускается размещение образовательных и детских учреждений в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке</p>
Спорт	<p>Минимальная площадь земельных участков – 0,05 га,</p> <p>Максимальная площадь земельных участков – 1,00 га.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м.</p> <p>Предельное количество этажей - 3 эт.</p> <p>Максимальный процент застройки – 50 %</p>	<p>Не допускается размещение объектов спорта в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке.</p> <p>За исключением спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа</p>
Ветеринарное обслуживание	<p>Минимальная площадь земельных участков – 0,04 га. Максимальная площадь земельных участков – 0,2 га. Предельное количество этажей - 3 эт. Максимальный процент застройки – 50 % Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м.</p>	

Земельные участки (территории) общего пользования	Минимальный процент озеленения – 50% Минимальный отступ от границы земельного участка – 1 м.	
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
Для индивидуального жилищного строительства	Минимальная площадь земельного участка – 0,04га. Максимальный размер земельного участка – 0,3га. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта – 3 м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Предельное количество надземных этажей – 3. Максимальный процент застройки — 40%. Высота (от уровня земли до конька кровли) – до 10 м, при мансардном завершении – до 12 м. Высота ограждения земельных участков – от 1.2 – 1.8 м. Ограждение между смежными участками должно быть сетчатым или решетчатым с целью минимального затенения; Расстояние от границ смежного участка до построек для содержания скота и птицы не менее – 4 м, других построек не менее -1 м. Расстояние до границ соседнего участка от стволов высокорослых деревьев не менее – 4 м., среднерослых не менее 2- м., от кустарника не менее -1 м. Озеленение территории участков не менее – 25%.	Не допускается размещение жилой застройки, в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке
Для ведения личного подсобного хозяйства		
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>		
Земельные участки (территории) общего пользования	Минимальный процент озеленения – 50% Минимальный отступ от границы земельного участка – 1 м.	

### 3. Градостроительные регламенты рекреационной зоны (Р)

3.1. В состав зоны рекреационного назначения включаются территории, занятые скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

3.2. Виды разрешенного использования земельных участков:

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Предельные параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
Общее пользование водными объектами	Минимальная площадь земельных участков – 0,04 га, Максимальная площадь земельных участков – 0,3 га. Минимальный отступ от границы земельного участка – 5 м. Предельное количество этажей – 2 этажа Максимальный процент застройки – 20%	Не допускается размещение объектов отдыха в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке
Земельные участки (территории) общего пользования	Минимальная площадь земельных участков – 0,04 га. Максимальная площадь земельных участков – 0,3 га. Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Максимальный процент застройки – 20% Предельное количество этажей – 2 этажа. Минимальный процент озеленения ценными породами деревьев – 50. Устройство ливневой канализации, прогулочных дорожек в твердом покрытии.	
Отдых (рекреация)	Минимальная площадь земельных участков – 0,04 га. Максимальная площадь земельных участков – 0,5 га. Предельное количество этажей – 2 этажа Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 5 м. Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м. Минимальный процент озеленения ценными породами деревьев – 50. Максимальный процент застройки – 7%	Не допускается размещение объектов отдыха в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке
Связь	Минимальная площадь земельного участка 0,01 га. Максимальная площадь земельных участков – 0,2 га. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 5 м. Минимальный отступ от границы земельного	Не допускается размещение объектов, требующих

	участка – 3 м. Предельное количество этажей – 3 этажа. Максимальный процент застройки – 50%	установления санитарно – защитных зон.
Коммунальное обслуживание	Минимальная площадь земельного участка 0,01 га. Максимальная площадь земельных участков – 0,5 га. Максимальный процент застройки – 50%. Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 5 м. Предельное количество этажей – 3 этажа.	Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно – защитных зон.
Условно разрешенные виды использования		
Здравоохранение	Минимальная площадь земельного участка, не менее 0,1 га. Максимальная площадь земельных участков – 0,5 га. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Предельное количество надземных этажей – 3 Максимальный процент застройки – 50% Минимальный процент озеленения – 30%	Не допускается размещение объектов отдыха, лечебно- профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования в санитарно- защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке
Общественное питание	Минимальная площадь земельного участка, не менее 0,04 га.	
Магазины	Максимальная площадь земельных участков – 0,2	
Деловое управление	га. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3м. Минимальный отступ от красной линии – 5м. Предельное количество надземных этажей – 3. Максимальный процент застройки – 40%. Минимальный процент озеленения – 30%	
Природно- познавательный туризм	Минимальная площадь земельного участка, не менее 0,04 га. Максимальный процент застройки – 10%. Максимальная площадь земельных участков – 1 га. Предельное количество надземных этажей – 3. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Минимальный процент озеленения – 30%	Не допускается размещение объектов отдыха, лечебно- профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования в санитарно- защитных зонах,

		установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке
--	--	---

**Вспомогательные виды разрешенного использования отсутствуют.**

#### **4. Градостроительные регламенты зон сельскохозяйственного использования (Сх)**

##### **4.1. Градостроительный регламент зоны садоводства и огородничества (СХ1).**

Виды разрешенного использования земельных участков:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
Садоводство	Этажность - до 3 эт. Минимальный отступ от границ земельного участка (красной линии) – 3 м.; Максимальный процент застройки – 60. Размеры земельных участков – 0,04-0,20 га. Озеленение территории участков не менее – 25%. Территория участка ограждается забором – от 1,2 м. до 1,8м.	Не допускается размещение садового дома в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке. Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей
Овощеводство		
Пчеловодство		
Научное обеспечение сельского хозяйства		
Хранение и переработка сельскохозяйственного производства		
Питомники	Этажность – 1 эт. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 5 м.	
Обеспечение сельскохозяйственного производства		
Коммунальное обслуживание		
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
Ветеринарное	Этажность – до 2эт.	

обслуживание	Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 5 м.	
--------------	---	--

**Вспомогательные виды разрешенного использования отсутствуют.**

#### **4.2. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного назначения СХ2**

Виды разрешенного использования земельных участков:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
Сельскохозяйственное использование	Минимальная площадь земельного участка – 0,04 га Максимальная площадь земельного участка 100 га Минимальный отступ от границы земельного участка – 1м Предельное количество этажей – 3 этажа Максимальный процент застройки – 70% Минимальная плотность застройки – 21%	
Коммунальное обслуживание	Минимальная площадь земельного участка 0,01 га Максимальная площадь земельных участков – 1 га. Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Предельное количество этажей – 3 этажа. Максимальный процент застройки – 50%	
Связь	Минимальная площадь земельного участка 0,01 га Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Максимальная площадь земельных участков – 0,2 га. Предельное количество этажей – 3 этажа. Максимальный процент застройки – 50%	Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно – защитных зон.
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>		
Ветеринарное обслуживание	Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м. Минимальный отступ от	



	границы земельного участка – 3 м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Предельное количество этажей - 3 эт. Максимальный процент застройки – 50 %	
--	--	--

**Условно разрешенные виды разрешенного использования отсутствуют.**

## **5. Градостроительные регламенты зон специального назначения (Сп)**

5.1. В зону специального назначения включаются зоны для размещения кладбищ, скотомогильников, свалок твердых бытовых отходов и иных объектов хозяйства, размещение которых может быть обеспечено только путём выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

5.2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

<b>Наименование вида разрешенного использования земельного участка</b>	<b>Предельные параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
Ритуальная деятельность	Максимальная площадь земельных участков – 10 га. Минимальная площадь земельного участка – 2 га. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м Максимальный процент застройки – 2% (без учета захоронений). Минимальный процент захоронений по отношению к общей площади кладбища – 65%	Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов (Федеральный закон от 12.01.1996 №8 «О погребении и похоронном деле», Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 28.06.2011 №84 «Об утверждении СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ,

		зданий и сооружений похоронного назначения»)
Специальная деятельность	Минимальная площадь земельного участка, не менее 0,1 га. Максимальная площадь земельного участка не более 1 га. Минимальные отступы от границ – 3 м. Предельное количество надземных этажей – 2 Максимальный процент застройки – 30% Минимальный процент озеленения – 30%	Размещение объектов складирования и захоронения отходов осуществляется в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», с учетом положений Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»
Условно разрешенные виды использования		
Бытовое обслуживание	Площадь земельного участка от 0,02 га. до 0,04 га. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м. Предельное количество надземных этажей – до 1 этажей Максимальный процент застройки – 20% Озеленение территории участков не менее – 25%.	

**Вспомогательные виды разрешенного использования отсутствуют.**

## **6. Градостроительные регламенты зоны производственного и коммунально-складского назначения. (П)**

6.1. Зона производственного и коммунально-складского назначения (П) для строительства новых и расширения существующих производственно-коммунальных и коммунально-складских объектов различных классов опасности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного автомобильного транспорта, а также для установления санитарно - защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов и санитарных нормативов.

Территории в границах отвода объектов производственно-коммунальных зон, а также их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик объектов. Благоустройство и

озеленение указанных территорий осуществляется за счет средств собственников, владельцев, пользователей указанных объектов.

## 6.2. Виды разрешенного использования земельных участков:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
Коммунальное обслуживание	Максимальная площадь земельного участка 0,4 га. Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м.	
Связь	Предельное количество этажей – 3 этажа. Максимальный процент застройки – 50%	
Склады	Минимальная площадь земельного участка – 0,01га. Максимальная площадь земельного участка 0,4 га. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Предельное количество надземных этажей – 2 Максимальный процент застройки – 60%	
Производственная деятельность	Минимальная площадь земельного участка – 0,05 га. Максимальная площадь земельного участка 0,5 га. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Предельное количество надземных этажей – 2. Максимальный процент застройки – 60%	
Строительная промышленность	Минимальная площадь земельного участка – 0,04 га.; Максимальная площадь земельного участка 0,4 га. Минимальные отступы от границ земельного участка – 3 м.; Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Предельное количество надземных этажей – 3; Максимальный процент застройки – 70%; Минимальная плотность застройки – 27%	
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
Ветеринарное обслуживание	Минимальная площадь земельных участков – 0,04 га, Максимальная площадь земельного участка 0,2 га.	

	Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Предельное количество этажей - 3 эт. Максимальный процент застройки – 50 %	
Обслуживание автотранспорта	Минимальная площадь земельных участков – 0,01 га. Максимальная площадь земельного участка 0,2 га. Предельное количество этажей - до 3 эт. Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Максимальный процент застройки 40 %. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Озеленение территории участков не менее – 25%.	
Сельскохозяйственное использование	Минимальная площадь земельного участка – 0,04 га. Максимальная площадь земельного участка 0,6 га. Минимальный отступ от границы земельного участка – 1 м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Предельное количество этажей – 3 этажа. Максимальный процент застройки – 70%	
Деловое управление	Этажность – до 3 эт. Площадь земельного участка от 0,04га до 0,3га. Максимальный процент застройки не более - 50 %. Минимальный отступ от границы земельного участка – 3м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Озеленение территории участков не менее – 35%. Минимальная площадь строения 100 м <sup>2</sup> .	
Магазины		
Общественное питание		
Бытовое обслуживание		

**Вспомогательные виды разрешенного использования отсутствуют.**

## **7. Градостроительный регламент зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (И-Т)**

7.1. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры предназначена для размещения объектов, сооружений и коммуникаций инженерной инфраструктуры, в том числе водоснабжения, канализации, тепло-, газо- и электроснабжения, связи, телевидения, пожарной сигнализации, а также для установления санитарно – защитных зон и зон санитарной охраны данных объектов, сооружений и

коммуникаций, размещения сооружений и коммуникаций автотранспорта и установления санитарно - защитных зон и санитарных разрывов таких объектов.

## 7.2. Виды разрешенного использования земельных участков:

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Предельные параметры разрешенного использования	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
Основные виды разрешенного использования		
Энергетика	Минимальная площадь земельного участка – 0,05 га. Максимальная площадь земельного участка 0,2 га. Предельная высота здания – 20 метров. Минимальный отступ от границы земельного участка - 3 м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Максимальный процент застройки - 50 %. Минимальный процент озеленения – 25%	
Связь		
Коммунальное обслуживание		
Транспорт		
Обслуживание автотранспорта		
Объекты придорожного сервиса	Минимальная площадь земельного участка – 0,04 га. Максимальная площадь земельного участка 0,4 га. Предельная высота здания – 15 метров. Минимальный отступ от границы земельного участка - 3 м. Минимальный отступ от красной линии – 5 м. Максимальный процент застройки - 50 %. Минимальный процент озеленения – 25%	

**Условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования отсутствуют.**