Открытое акционерное общество «Российский институт градостроительства и инвестиционного развития «ГИПРОГОР»



**Заказчик:**

**Администрация муниципального**

**образования «Пинежский**

**муниципальный район»**

**Муниципальный контракт:**

**от 24.10.2017 г.**

**Правила землепользования и застройки муниципального образования**

**поселение «Нюхченское»**

**Пинежского муниципального района Архангельской области**

**(утверждены решением Собрания депутатов муниципального образования «Пинежский муниципальный район» от 16 ноября 2018 года № 231)**

Москва 2018 год

Открытое акционерное общество «Российский институт градостроительства и инвестиционного развития «ГИПРОГОР»



**Заказчик:**

**Администрация муниципального**

**образования «Пинежский**

**муниципальный район»**

**Муниципальный контракт:**

**от 24.10.2017 г.**

**Правила землепользования и застройки муниципального образования**

**поселение «Нюхченское»**

**Пинежского муниципального района Архангельской области**

Заместитель

Генерального директора С. А. Ткаченко

Главный инженер АПМ-4 С. В. Копытко

Главный архитектор М. А. Курносова

Главный инженер Е. В. Зырянова

### Оглавление

[Введение 4](#_Toc523841043)

[Часть I. Порядок ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ землепользования и застройки и внесения в них изменений 6](#_Toc523841044)

[Глава 1. Общие положения 6](#_Toc523841045)

[*Статья 1. Основные понятия, используемые в правилах*](#_Toc523841046) 6

[*Статья 2. Назначение и содержание Правил* 10](#_Toc523841047)

[Глава 2. Регулирование землепользования и застройки уполномоченными органами 14](#_Toc523841048)

[*Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления* 14](#_Toc523841049)

[*Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования поселение «Нюхченское» Пинежского муниципального района Архангельской области* 16](#_Toc523841050)

[Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки 17](#_Toc523841051)

[*Статья 5. Общие положения о градостроительном регламенте* 17](#_Toc523841052)

[*Статья 6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих градостроительным регламентам* 18](#_Toc523841053)

[*Статья 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами* 19](#_Toc523841054)

[*Статья 8. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства* 20](#_Toc523841055)

[*Статья 9. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства* 21](#_Toc523841056)

[*Статья 10. Градостроительный план земельного участка* 22](#_Toc523841057)

[Глава 4. Документация по планировке территории 24](#_Toc523841058)

[*Статья 11. Общие положения по документации по планировке территории* 24](#_Toc523841059)

[*Статья 12. Комплексное и устойчивое развитие территории* 2](#_Toc523841060)5

[Глава 5. Публичные слушания по вопросу землепользования и застройки 27](#_Toc523841061)

[*Статья 13. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки* 27](#_Toc523841062)

[*Статья 14. Особенности проведения публичных слушаний по проекту Правил, проекту о внесении изменений в Правила* 29](#_Toc523841063)

[*Статья 15. Особенности проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства* 30](#_Toc523841064)

[*Статья 16. Особенности проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства* 31](#_Toc523841065)

[Глава 6. Порядок внесений изменений в правила 34](#_Toc523841066)

[*Статья 17. Основания для внесения изменений в правила* 34](#_Toc523841067)

[*Статья 18. Порядок внесения изменений в Правила* 34](#_Toc523841068)

[ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 36](#_Toc523841069)

[Глава 1. Карта градостроительного зонирования 36](#_Toc523841070)

[*Статья 1. Состав и содержание карт градостроительного зонирования* 36](#_Toc523841071)

[*Статья 2. Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования территории муниципального образования «сельское поселение Нюхченское»* 36](#_Toc523841072)

[*Статья 3. Границы зон с особыми условиями использования территорий муниципального образования сельское поселение «Нюхченское»* 37](#_Toc523841073)

[Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 41](#_Toc523841074)

[*Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение* 41](#_Toc523841075)

[*Статья 7.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны (Ж)* 41](#_Toc523841076)

[*Статья 7.2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны «О»* 53](#_Toc523841077)

[*Статья 7.3. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунально-складские зоны «П»* 71](#_Toc523841078)

[*Статья 7.5. Градостроительные регламенты. Зона транспортной инфраструктуры «Т»* 84](#_Toc523841079)

[*Статья 7.6. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования «Сх»* 8](#_Toc523841080)9

[*Статья 7.7. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения «Р»*](#_Toc523841081) 103

[*Статья 30.8. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения «Сп»*](#_Toc523841082) 114

[*Статья 7.9. Градостроительные регламенты. Зона иного назначения в соответствии с местными условиями (территория общего пользования)*](#_Toc523841083) 120

# Введение

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования поселение «Нюхченское» Пинежского муниципального района Архангельской области (далее – Правила, настоящие Правила) являются документом градостроительного зонирования, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Архангельской области и Пинежского муниципального района о градостроительной деятельности, в области земельных отношений, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, на основании Устава муниципального образования поселение «Нюхченское» Пинежского района Архангельской области (далее – поселение), муниципальных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития поселения, с учетом требований технических регламентов, положения о территориальном планировании, содержащегося в документах территориального планирования, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

2. Настоящие Правила вводят в поселении правовую систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; комплексного развития территорий; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

3. Действие Правил распространяется на всю территорию поселения. Настоящие Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории поселения, основанный на градостроительном зонировании – делении всей территории муниципального образования на территориальные зоны и установлении градостроительного регламента.

4. Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами.

5. Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации и размещению на официальном сайте поселения в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – официальный сайт поселения).

###

# Часть I. Порядок ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ землепользования и застройки и внесения в них изменений

## Глава 1. Общие положения

### *Статья 1. Основные понятия, используемые в правилах*

Основные понятия, используемые в настоящих Правилах:

**Градостроительная деятельность** – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений.

**Градостроительная документация** – документы территориального планирования, градостроительного зонирования и документация по планировке территории.

**Градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

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

**Застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежавшем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

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

**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;

**Линии градостроительного регулирования** – красные линии, линии регулирования застройки.

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

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, в том числе объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

**Правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается в соответствии с действующим законодательством, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**Территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки; определены границы и установлены градостроительные регламенты.

**Технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании.

**Градостроительная подготовка территорий и земельных участков** – деятельность, включающая градостроительную подготовку территорий с выделением земельных участков для их образования и предоставления, а также градостроительную подготовку для обеспечения реконструкции объектов на ранее образованных и предоставленных (приобретённых) земельных участках.

**Зоны охраны объектов культурного наследия** – (устанавливаются в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории):

**Охранная зона** – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности** – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

**Зона охраняемого природного ландшафта** – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

**Объекты культурного наследия** – объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

**Особо охраняемые природные территории** – участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

**Прибрежная защитная полоса** – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

**Этажность здания** – количество надземных этажей, в том числе технический этаж (высотой более 1,8 м), мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

**Количество этажей** –количество всех этажей, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический мансардный и другие.

**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.

**Машино-место** –предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

**Элемент планировочной структуры** – часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы).

**Зоны (территории) исторической застройки** –включают в себя всю застройку, появившуюся до развития крупнопанельного домостроения и перехода к застройке жилыми районами и микрорайонами, т.е. до середины 50-х гг. XX века.

**Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории** – осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения

2. Иные понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в тех же значениях, что и в нормативных правовых актах Российской Федерации, Архангельской области, муниципальных правовых актах муниципального образования поселение «Нюхченское» Пинежского муниципального района.

#### *Статья 2. Назначение и содержание Правил*

1. Правила разработаны в целях:

- создания условий для устойчивого развития территории поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- создания условий для планировки территории поселения;

- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;

- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения.

2. Настоящие правила применяются:

1) при подготовке документации по планировке территории и градостроительных планов земельных участков;

2) при принятии решений об изъятии для государственных нужд земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на них, о резервировании земель для их последующего изъятия для государственных нужд;

3) при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешенные вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

4) при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) при рассмотрении в уполномоченных органах вопросов о правомерности использования земельных участков и объектов капитального строительства;

6) при осуществлении государственного контроля и надзора за использованием земельных участков, объектов капитального строительства;

7) при образовании земельных участков, подготовке документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, подготовке сведений, подлежащих внесению в Единый государственный кадастр недвижимости.

3. Правила включают в себя:

3.1. Порядок применения Правил и внесения в них изменений (часть I Правил), содержащий положения:

- о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления, органами государственной власти Архангельской области;

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

- о подготовке документации по планировке территории

- о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- о внесении изменений в настоящие Правила;

- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

3.2. Градостроительные регламенты (часть II Правил).

3.2.1. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указывается:

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

Применение вспомогательных видов разрешенного использования допускается при соблюдении следующих условий:

1) вспомогательные виды разрешенного использования должны быть выбраны из числа видов, не установленных в качестве основных или условно разрешенных видов использования для территориальной зоны, в которой находится земельный участок;

2) вспомогательный вид разрешенного использования не может реализовываться без реализации основного вида разрешенного использования и должен осуществляться только совместно с разрешенными основными и (или) условно разрешенными видами использования земельных участков или объектов капитального строительства;

3) в случае если выбранный вспомогательный вид разрешенного использования предусматривает размещение объектов капитального строительства, то их строительство может опережать во времени реализацию основных, условно-разрешенных видов разрешенного использования (но не может быть единственным фактическим использованием земельного участка или объекта капитального строительства);

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

3.2.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемы в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.2.4. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

3.3. Карту градостроительного зонирования с установленными территориями, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также карта с отображением границ зон с особыми условиями использования территорий, границами территорий объектов культурного наследия (часть III Правил).

Карта градостроительного зонирования должна содержать:

1) Границы территориальных зон, которые должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

2) Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

3) Границы зон с особыми условиями использования территорий, включая границы охранных, санитарно-защитных, водоохранных зон, зон охраны объектов культурного наследия, границы территорий объектов культурного наследия (границы указанных зон могут быть отображены на отдельных картах).

4) Границы территорий, на которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. (границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте).

5) Границы и назначение различных видов территориальных зон, как в границах населенных пунктов, так и за границами населенных пунктов для земель всех категорий.

4. При подготовке Правил в части установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов должна быть обеспечена возможность размещения на территориях поселения, предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).

5. При осуществлении градостроительной деятельности на территории поселения наряду с Правилами применяются технические регламенты (до их вступления в силу в установленном порядке – нормативные технические документы в части, непротиворечащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), региональные нормативы градостроительного проектирования и местные нормативы градостроительного проектирования поселения (далее – нормативы градостроительного проектирования), а также иные муниципальные правовые акты в части, не противоречащей настоящим Правилам.

## Глава 2. Регулирование землепользования и застройки уполномоченными органами

#### *Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления*

1. К полномочиям Совета депутатов муниципального образования «Пинежский муниципальный район» в области землепользования и застройки относятся:

1) определение порядка организации и проведения публичных слушаний:

по проекту Правил;

по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

по проекту планировки территории и проекту межевания территории;

2) утверждение Правил;

3) иные полномочия, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности.

2. К полномочиям главы (главы администрации) муниципального образования «Пинежский муниципальный район» в области регулирования землепользования и застройки относятся:

1) принятие решения о подготовке проекта Правил;

2) утверждение состава и порядка деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки;

3) обеспечение опубликования сообщения о принятии решения о подготовке проекта Правил;

4) принятие решения о проведении публичных слушаний по проекту Правил;

5) принятие решения о направлении проекта Правил в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку;

6) обеспечение внесения изменений в Правила в случае, предусмотренном частью 3.1 статьи 33 Градостроительного кодекса РФ;

7) принятие решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила;

8) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения;

9) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

10) согласование документации по планировке территории, которая подготовлена в целях размещения объекта федерального значения, объекта регионального значения, объекта местного значения муниципального района или в целях размещения иного объекта в границах поселения, утверждение которой осуществляется уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района;

11) обеспечение опубликования документации по планировке территории, утверждаемой соответственно уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой местной администрации муниципального района, и подготовленной для территории муниципального образования «Нюхченское»;

12) принятие решения об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку, в случаях, предусмотренных статьями 45, 46 Градостроительного кодекса РФ;

13) иные полномочия, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности.

3. Полномочия администрации муниципального образования «Пинежский муниципальный район» в области землепользования и застройки:

1) осуществление проверки проекта Правил, представленного комиссией по подготовке Правил, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану поселения, схеме территориального планирования Пинежского муниципального района, схемам территориального планирования Архангельской области, схемам территориального планирования Российской Федерации;

2) направление проекта Правил главе муниципального образования «Пинежский муниципальный район»;

3) направление предложений о внесении изменений в Правила в комиссию по подготовке проекта Правил в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории поселения;

4) принятие решений о подготовке документации по планировке территории применительно к территории поселения;

5) обеспечение подготовки документации по планировке территории в случаях, предусмотренных частями 5, 5.1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ;

6) осуществление проверки подготовленной на основании своих решений документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ;

7) установление порядка подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решений органов местного самоуправления, порядка принятия решения об утверждении такой документации по планировке территории, подготовленной в том числе лицами, указанными в пунктах 3 и 4 части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ;

8) проведение публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории;

9) подготовка градостроительных планов земельных участков;

10) иные полномочия, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности..

#### *Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования поселение «Нюхченское» Пинежского муниципального района Архангельской области*

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки является постоянно действующим совещательным органом при администрации муниципального образования «Пинежский муниципальный район». Решения Комиссии носят рекомендательный характер при принятии решений главой муниципального образования «Пинежский муниципальный район».

2. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки осуществляет свою деятельность на основании порядка, установленного с учетом требований Градостроительного кодекса РФ.

3. Состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки утверждает глава администрации муниципального образования «Пинежский муниципальный район».

## Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

#### *Статья 5. Общие положения о градостроительном регламенте*

1. 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 определяется градостроительным регламентом.

Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в Генеральном плане муниципального образования поселение «Нюхченское» Пинежского района Архангельской области, документации по планировке территории, и на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, объекты недвижимости, независимо от формы собственности.

2. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

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

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

- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом;

- видов территориальных зон;

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

3. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, иными физическими и юридическими лицами в случаях, установленных настоящими Правилами, при осуществлении планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, эксплуатации объектов капитального строительства и иных действий, связанных с градостроительной деятельностью и земельными отношениями, осуществляемыми на территории поселения.

4. Действие установленных Правилами градостроительных регламентов распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования, за исключением земельных участков, указанных в части 5 настоящей статьи.

5. Действие градостроительных регламентов не распространяется на следующие земельные участки, расположенные на территории поселения:

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

- в границах территорий общего пользования;

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

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

6. 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.

#### *Статья 6. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих градостроительным регламентам*

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

2. 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 объектов капитального строительства.

3. Изменение видов разрешенного использования несоответствующих установленным настоящими Правилами градостроительным регламентам земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения видов их использования 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 или объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов в соответствии с федеральными законами.

#### *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, нормативов градостроительного проектирования и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренный в составе градостроительного регламента, установленного частью III настоящих Правил, осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства в порядке, установленном Правительством Архангельской области и настоящими Правилами.

4. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, 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.

#### *Статья 8. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства*

1. Разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства предоставляется применительно к земельному участку или объекту капитального строительства, расположенным на территории поселения, на которые распространяется действие градостроительного регламента.

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

3. Комиссия обеспечивает извещение администрации поселения о необходимости организации и проведения публичных слушаний, в связи с поступлением заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования).

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний, определяется Уставом поселения и (или) нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления поселения, настоящими Правилами.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит официальному опубликованию и размещается на официальном сайте поселения.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и протокол публичных слушаний в установленный срок направляются в Комиссию для подготовки рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

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 поселения.

8. Глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

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

10. Заинтересованное 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 9. 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, направляют заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в Комиссию.

К указанному заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие указанных оснований для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

3. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливается Уставом поселения и (или) нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления поселения, настоящими Правилами.

4. Комиссия обеспечивает извещение администрации поселения о необходимости организации и проведения публичных слушаний в связи с поступлением заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Порядок организации и проведения публичных слушаний, определяется Уставом поселения и (или) нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления поселения, настоящими Правилами.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит официальному опубликованию и размещается на официальном сайте поселения.

7. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и протокол публичных слушаний в установленный срок направляются в Комиссию для подготовки проекта рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. Рекомендации Комиссии о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения направляются главе администрации поселения.

9. Глава администрации поселения принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с учетом рекомендаций Комиссии.

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

#### *Статья 10. Градостроительный план земельного участка*

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.

4. Подготовка градостроительного плана осуществляется в соответствии с Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25 апреля 2017 № 41/пр «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения».

## Глава 4. Документация по планировке территории

#### *Статья 11. Общие положения по документации по планировке территории*

. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов планировочной структуры), 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 в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, городских округов функциональных зон.

4. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

5. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

#### 2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти

#### *Статья 12. Комплексное и устойчивое развитие территории*

1. Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории – осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов.

2. К видам деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории относятся:

1) развитие застроенных территорий;

2) комплексное освоение территории;

3) комплексное развитие территории:

- по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

- по инициативе органа местного самоуправления (уполномоченного Правительством Архангельской области органа государственной власти).

3. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории, в соответствии со статьей 46.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Комплексное освоение территории включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории. Комплексное освоение территории осуществляется в границах земельного участка, предоставленного в аренду лицу, с которым заключен договор о комплексном освоении территории, или в границах земельных участков, образованных из такого земельного участка.

5. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется на основании договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органом местного самоуправления, уполномоченным органом с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества. В случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, правообладатели заключают соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей (далее в настоящей статье – соглашение).

6. Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления принимается уполномоченным органом (в части объектов жилого назначения), администрацией поселения при наличии Правил, предусматривающих территории, в границах которых допускается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

## Глава 5. Публичные слушания по вопросу землепользования и застройки

#### *Статья 13. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам землепользования и застройки*

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территории поселения.

2. Задачами публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки являются:

- доведение до заинтересованных лиц полной и точной информации по вопросам землепользования и застройки, выносимым на публичные слушания;

- выявление отношения заинтересованных лиц к вопросам землепользования и застройки, выносимым на публичные слушания;

- выявление предложений, замечаний и рекомендаций со стороны заинтересованных лиц по вопросам землепользования и застройки, выносимым на публичные слушания.

Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования проекта до дня опубликования заключения о проведении публичных слушаний.

В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки 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.

3. Обязательному рассмотрению на публичных слушаниях подлежат:

1) проект генерального плана, проект о внесении изменений в генеральный план;

2) проект Правил, проект о внесении изменений в Правила;

3) проекты планировки территорий и(или) проекты межевания территорий;

4) вопросы предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства;

5) вопросы предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. **Публичные слушания по вопросам, указанным в части 2 настоящей статьи, не проводятся:**

1) по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории, если они подготовлены в отношении:

- территории, в границах которой в соответствии с Правилами предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

- территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

- территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

2) по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков или объектов капитального строительства в случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент Правил 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;

3) в случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена возможность размещения на территории поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов;

5. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке с проведением публичных слушаний, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, с проведением публичных слушаний, за исключением случаев, когда предмет проведения отсутствует, а именно – для внесения изменений в целях

1) в случае приведения правил землепользования и застройки в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории;

2) отображения на картах градостроительного зонирования измененных в установленном законодательством порядке границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия;

3) учёта в составе градостроительных регламентов, измененных в установленном законодательством порядке ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства;

4) учёта в настоящих Правилах, измененных в установленном законодательством порядке границ территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются;

5) учёта сведений, составляющих государственную тайну;

6) приведения настоящих Правил в соответствие с классификатором видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (в случае внесения изменений в указанный классификатор);

7) обеспечения возможности размещения на территории муниципального образования поселение «Нюхченское» Пинежского муниципального района Архангельской области объектов федерального значения, объектов регионального значения, предусмотренных соответственно документами территориального планирования Российской Федерации и Архангельской области;

8) исполнения, вступивших в законную силу судебных актов о внесении изменений в Правила.

#### *Статья 14. Особенности проведения публичных слушаний по проекту Правил, проекту о внесении изменений в Правила*

1. Глава поселения при получении проекта Правил, проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте поселения.

2. Публичные слушания по проекту Правил, по проекту о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией во взаимодействии с органами местного самоуправления поселения в порядке, предусмотренном статьями 28, 33, частями 12,13 и 14 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. В целях доведения до населения, заинтересованных лиц информации о содержании проекта в обязательном порядке организуются выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Правил, проекта о внесении изменений в Правила, выступления представителей уполномоченных органов, разработчиков проекта на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

4. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

5. В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения публичные слушания по проекту Правил проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения. В случае подготовки изменений в 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.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту Правил, по проекту о внесении изменений в Правила подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте поселения.

#### *Статья 15. Особенности проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства*

1. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования) проводятся администрацией поселения после извещения Комиссии о необходимости организации и проведения публичных слушаний в связи с поступлением заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

2. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан поселения, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается 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. Срок проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования с момента оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах таких публичных слушаний составляет не более одного месяца.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте поселения.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования и протокол публичных слушаний в течение 5 календарных дней со дня опубликования направляются в Комиссию для подготовки рекомендаций о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

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

#### *Статья 16. Особенности проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства*

1. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров) проводятся администрацией поселения после извещения Комиссии о необходимости организации и проведения публичных слушаний в связи с поступлением заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров проводятся с участием граждан поселения, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В случае, если отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов 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.

3. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается 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 отклонение от предельных параметров.

4. Срок проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров с момента оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах таких публичных слушаний составляет не более одного месяца.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте поселения.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров и протокол таких публичных слушаний в течение 5 календарных дней со дня опубликования направляются в Комиссию для подготовки рекомендаций по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров или об отказе в предоставлении разрешения, с указанием причин принятия такого решения.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

## Глава 6. Порядок внесений изменений в правила

#### *Статья 17. Основания для внесения изменений в правила*

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

- несоответствие настоящих Правил генеральному плану, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. В случае, если Правилами не обеспечена в соответствии с пунктом 4 статьи 2 Правил возможность размещения на территориях поселения, предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов) уполномоченный орган обеспечивает внесение изменений в Правила в целях обеспечения размещения указанных объектов. При этом проведение публичных слушаний не требуется.

#### *Статья 18. Порядок внесения изменений в Правила*

1. Предложения о внесении изменений в Правила на рассмотрение Комиссии направляются:

- федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов федерального значения;

- органами государственной власти Архангельской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов регионального значения;

- органами местного самоуправления поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории поселения;

- 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 землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе муниципального образования поселение «Нюхченское» Пинежского района Архангельской области.

# ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

## Глава 1. Карта градостроительного зонирования

## *Статья 1. Состав и содержание карт градостроительного зонирования*

Карты градостроительного зонирования в составе Правил являются графическим отображением границ территориальных зон (подзон) участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территорий.

Карты градостроительного зонирования подлежат опубликованию вместе с остальными материалами, входящими в состав Правил.

Масштаб карт градостроительного зонирования установлен: для муниципального образования – М1:50 000; для населенных пунктов – М 1:10 000.

На картах градостроительного зонирования отображены границы территориальных зон, установленных Правилами для муниципального образования «сельское поселение Нюхченское», а также границы зон с особыми условиями использования территорий.

## *Статья 2. Перечень территориальных зон, выделенных на картах градостроительного зонирования территории муниципального образования «сельское поселение Нюхченское»*

В результате градостроительного зонирования на территории муниципального образования «Нюхченское» установлены следующие виды территориальных зон.

На карте градостроительного зонирования муниципального образования (М 1:50000) выделены следующие виды территориальных зон:

| **Обозначения** **территориальных зон** | **Наименования видов территориальных зон** |
| --- | --- |
| Ж | Жилая зона *(территории населенных пунктов)* |
| Сх | Зона сельскохозяйственного использования |
| Т | Зона транспортной инфраструктуры |
| Иные зоны |
|  | Зона земель лесного фонда |
|  | Зона земель, покрытых поверхностными водами |

На картах градостроительного зонирования населенных пунктов (М 1:10000) устанавливаются следующие территориальные зоны.

| **Обозначения** **территориальных зон** | **Наименования видов территориальных зон** |
| --- | --- |
| **Жилые зоны** |
| Ж | Зона застройки малоэтажными жилыми домами |
| **Общественно-деловые зоны** |
| О1 | Зона общественно-делового и коммерческого назначения |
| О2 | Общественно-деловая зона специального вида |
| **Производственные зоны** |
| П1 | Производственная зона  |
| П2 | Коммунально-складская зона |
| **Зоны транспортной инфраструктуры** |
| Т | Зона автомобильного транспорта |
| **Зоны сельскохозяйственного использования** |
| Сх1 | Зона сельскохозяйственных угодий |
| Сх2 | Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения |
| Сх3 | Зона лесов на землях сельскохозяйственного назначения |
| **Зоны рекреационного назначения** |
| Р1 | Зона зелёных насаждений общего пользования  |
| Р2 | Зона объектов физической культуры и спорта |
| **Зоны специального назначения** |
| Сп1 | Зона кладбищ |
| Сп2 | Зона объектов обращения с отходами |
| **Зоны иного назначения** |
|  | Зона земель лесного фонда |
|  | Земель, покрытых поверхностными водами |

##

## *Статья 3. Границы зон с особыми условиями использования территорий муниципального образования сельское поселение «Нюхченское»*

1. К зонам с особыми условиями использования территорий относятся – охранные, санитарно-защитные зоны, санитарные разрывы, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Зоны с особыми условиями использования территорий образуются в целях обеспечения: безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспортных и иных объектов;

- условий охраны памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, устойчивого функционирования естественных экологических систем, защиты природных комплексов от негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности.

Земельные участки, которые включены в состав таких зон, у правообладателей земельных участков, как правило, не изымаются, но в их границах может быть введен особый режим их использования, ограничивающий или запрещающий те виды деятельности, которые несовместимы с целями установления зон.

Зоны с особыми условиями использования территорий устанавливаются на землях, прилегающих к объектам, в отношении которых установлены такие зоны (объект, в отношение которого установлена зона, в состав зоны не входит).

При размещении объектов капитального строительства необходимо учитывать установленные законодательством режимы ограничения строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

2. В зонах с особыми условиями использования территорий устанавливаются два вида регламентаций использования в условиях конкретных ограничений:

- условно разрешенные виды использования территорий – использование разрешено при условии проведения комплекса мероприятий, нейтрализующих действие ограничений, либо при условии выполнения ряда специальных требований;

- запрещённые виды использования территорий – использование запрещено безусловно.

3. Зоны с особыми условиями использования территорий перекрывают зоны действия других регламентов и накладывают дополнительные ограничения на использование территорий. Эти требования и ограничения деятельности на земельных участках, установленные с позиций охраны природной и историко-культурной среды, являются дополнительными по отношению к видам разрешённого использования объектов недвижимости и параметрам разрешённого строительства, установленными основными градостроительными регламентами.

К зонам с особыми условиями использования территорий отнесены:

- зоны, формируемые требованиями охраны объектов культурного наследия;

- зоны, формируемые санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями.

Разрешительная документация на предоставление участков под новое строительство в случае размещения объекта на территории зон с особыми условиями использования территорий должна согласовываться с соответствующими органами контроля и надзора в установленном законом порядке.

Установление зон не влечёт за собой изъятие земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных законодательством

4. В составе графических материалов Правил отображены следующие границы зон с особыми условиями использования территории:

| **Вид зоны** | **Основание** |
| --- | --- |
| ***Зоны, формируемые санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями***: |
| Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (новая редакция введена в действие постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74) (далее – СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03.Новая редакция), пункт 2.1, пункт 2.9СП 42.13330.2011, «СНиП 2.07.01-89\*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* (утв. приказом Министерства регионального развития РФ от 28.12.2010 № 820) |
| Охранная зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи ВЛ 35 кВ, вокруг подстанций) | Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» |
| Санитарный разрыв от магистрального газопровода, нефтепродуктопровода | - СП 36.13330.2012 «Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85\*.»- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция, пункт 2.7 |
| Водоохранная зона водных объектов | Водный кодекс Российской Федерации, от 03.06.2006 № 74-ФЗ, статья 65 |
| Прибрежная защитная полоса | Водный кодекс Российской Федерации, от 03.06.2006 № 74-ФЗ, статья 65 |
| Придорожная полоса автомобильных дорог | -Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ (ред. от 07.02.2017) «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», ст. 26;- Приказ Минтранса России от 13.01.2010 № 4 «Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения» |
| Охранная зона объектов железнодорожного транспорта | - Постановление Правительства Российской Федерации от 12.10.2006 № 611 «О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог»;- Приказ Минтранса РФ от 06.08.2008 №126 «Об утверждении Норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода железных дорог, а также норм расчета охранных зон железных дорог» |
| Охранная зона особо охраняемых природных территорий | - Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях», статья 2, пункт 10;- Постановление Правительства РФ от 19.02.2015 № 138 «Об утверждении Правил создания охранных зон отдельных категорий особо охраняемых природных территорий, установления их границ, определения режима охраны и использования земельных участков и водных объектов в границах таких зон» |
| ***Зоны, формируемые требованиями охраны объектов культурного наследия.*** |
| Защитная зона объекта культурного наследия | Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статья 34.1 |

*На территории сельского поселения могут быть установлены и действовать иные зоны с особыми условиями использования территорий, не отображенные на соответствующей карте в составе графических материалов Правил:*

*- зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения (колодцев и скважин);*

*- санитарный разрыв автомобильной дороги регионального значения (по фактору шума);*

*- охранная зона объектов электросетевого хозяйства;*

*- рыбоохранные зоны установлены для р. Пинега, р. Верхняя Шарда, р. Ширвей и совпадают с водоохранными зонами;*

*- защитные полосы лесов вдоль автомобильных дорог общего пользования, находящихся в собственности субъекта РФ (250 м);*

*- зона месторождений полезных ископаемых;*

*- охранные зоны и территории геодезических пунктов.*

Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

# Часть III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

#### *Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение*

#### *Статья 7.1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны (Ж)*

1. В жилых зонах размещаются жилые дома различных типов, отдельно стоящие, встроенные или пристроенные объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения, объекты здравоохранения, объекты дошкольного, начального общего и среднего (полного) образования, гаражи и автостоянки для легковых автомобилей, иные объекты, связанные с проживанием граждан и не оказывающие негативного влияния на окружающую среду.

2. В состав жилых зон включаются:

- зона застройки индивидуальными жилыми домами;

3. Функционально-планировочные элементы жилых образований, градостроительные характеристики и нормативные параметры жилой застройки сельского поселения определяются региональными нормативами градостроительного проектирования Архангельской области (от 19.04.2017 г. № 123-пп., с изм. на 20.06.2017 г.) и СП 42.13330.2016 «Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

**Ж - *Зона застройки индивидуальными жилыми домами***

Зона застройки малоэтажными жилыми домами установлена для размещения индивидуальных жилых домов и многоквартирных жилых домов этажностью не выше 3 этажей.

Допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения.

***Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

| **Виды разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования** | **Код вида****разрешенного****использования****земельного участка** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |  |
| Для индивидуального жилищного строительства |  *размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных, или сельскохозяйственных культур;**размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений* | 2.1 | Макимальная площадь-2000 кв.м.Минимальная площадь- 600 кв. м.Предельная высота зданий 20 м,Макс. количесто этажей- 3этажа.Процент застройки не более 30% |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка |  *размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 3 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;**обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки*  | 2.1.1 | Макимальная площадь-3500 кв.м.Минимальная площадь- 900 кв. м.Предельная высота зданий 20 м,Макс. количесто этажей- 3этажа.Процент застройки не более 30% |
| Блокированная жилая застройка |  *размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещённых домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проёмов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур* | 2.3 | Макимальная площадь-1500 кв.м.Минимальная площадь- 600 кв. м.Предельная высота зданий 20 м,Макс. количесто этажей- 3этажа.Процент застройки не более 30% |
| Для ведения личного подсобного хозяйства |  *размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трёх надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции;**размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;**содержание сельскохозяйственных животных* | 2.2 | Макимальная площадь-2000 кв.м.Минимальная площадь- 600 кв. м.Предельная высота зданий 20 м,Макс. количесто этажей- 3этажа.Процент застройки не более 30% |
| Ведение садоводства |  *осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;**размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры;**размещение хозяйственных строений и сооружений* | 13.2 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 100 кв. м.Предельная высота зданий 10 м,Макс. количесто этажей- 1этаж.Процент застройки не более 30% |
| Ведение огородничества |  *осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;**размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции* | 13.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 100 кв. м.Предельная высота зданий 10 м,Макс. количесто этажей- 1этаж.Процент застройки не более 30% |
| Коммунальное обслуживание |  *размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приёма физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг* | 3.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Объекты гаражного назначения |  *размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек* | 2.7.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий 12 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Социальное обслуживание |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребёнка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется приём граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам* | 3.2 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Бытовое обслуживание |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро* | 3.3 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Магазины |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м* | 4.4 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Общественное питание |  *размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары* | 4.6 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Культурное развитие |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров; устройство площадок для празднеств и гуляний* | 3.6 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребёнка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)* | 3.4.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных* | 3.10.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Спорт |  *размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой)* | 5.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования |  *размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства* | 12.0 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- не установленаПроцент застройки не установлен |
| **Условно разрешенные виды разрешенного использования** |  |
| Развлечения |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон* | 4.8 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Обеспечение научной деятельности |  *размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира* | 3.9 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Религиозное использование |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);**размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)* | 3.7 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 25 м,Макс. количесто этажей- 3этажа.Процент застройки не более 60% |
| Общественное управление |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;**размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку* | 3.8 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Гостиничное обслуживание |  *размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них* | 4.7 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 600 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Обслуживание автотранспорта |  *размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в* [*коде 2.7.1*](#P174) | 4.9 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Обеспечение внутреннего правопорядка |  *размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;**размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий* | 8.3 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 600 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |

**Минимальные отступы:**

 **-** отступ линий регулирования (линии застройки) от объектов капитального строительства до красных линий улиц и дорог – не менее 5 м (в исторической застройке допускается 3,5м), от красной линии проездов – не менее 3 м, расстояние от хозяйственных и вспомогательных построек до красных линий улиц не менее 5 м;

* отступ зданий и сооружений до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее - 4 м при условии учета норм инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными [главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности](http://docs.cntd.ru/document/902111644) ([Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644)).
* отступ построек для содержания скота и птицы до границы соседнего земельного участка – 4 м;
* отступ от других построек (бани, гаража и др.) до границы соседнего земельного участка – 1 м;
* отступ от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 4 м;
* отступ от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 2 м;
* отступ от кустарника до границы соседнего земельного участка – 1 м;
* минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений в населенных пунктах городского типа – 25 метров, в сельских населенных пунктах – 10 м;
* отступ от иных границ земельных участков для иных объектов капитального строительства – не устанавливается.

#### *Статья 7.2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны «О»*

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов административно-хозяйственного управления, здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, общественного управления, а также учреждений среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности, стоянок автомобильного транспорта и иных зданий и сооружений общегородского и областного значения.

**О1 – Зона общественно-делового и коммунально-бытового назначения**

Зона установлена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции административных, общественно-деловых объектов недвижимости, а также для обеспечения условий формирования территорий с широким спектром социальных и коммунально-бытовых функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

***Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

| **Виды разрешённого использования** | **Виды разрешённого использования** | **Код вида****разрешённого****использования****земельного участка** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |  |
| Общественное управление |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;**размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку* | 3.8 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Деловое управление |  *размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)* | 4.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Коммунальное обслуживание |  *размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг* | 3.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Магазины |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м* | 4.4 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Банковская и страховая деятельность |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые* | 4.5 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Общественное питание |  *размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары* | 4.6. | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Гостиничное обслуживание |  *размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них* | 4.7. | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 600 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Развлечения |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон* | 4.8 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Обслуживание автотранспорта |  *размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей* | 4.9 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Выставочно-ярмарочная деятельность |  *размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий)* | 4.10 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 50 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Культурное развитие |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний* | 3.6 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)* | 3.4.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Социальное обслуживание |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам* | 3.2 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Обеспечение научной деятельности |  *размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира* | 3.9 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Историко-культурная деятельность |  *сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм* | 9.3 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 20 м,Макс. количесто этажей- 3этажа.Процент застройки не более 60% |
| Рынки |  *размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;**размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка* | 4.3 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования |  *размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы* | 12.0 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| **Условно разрешенные виды разрешенного использования** |  |
| Религиозное использование |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);**размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)* | 3.7 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 25 м,Макс. количесто этажей- 3этажа.Процент застройки не более 60% |
| Обеспечение внутреннего правопорядка |  *размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий* | 8.3 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 600 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |

**Минимальные отступы:**

 **-** отступ линий регулирования (линии застройки) от объектов капитального строительства до красных линий улиц и дорог – не менее 5 м (в исторической застройке допускается 3,5м), от красной линии проездов – не менее 3 м, расстояние от хозяйственных и вспомогательных построек до красных линий улиц не менее 5 м;

* отступ зданий и сооружений до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее - 4 м при условии учета норм инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными [главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности](http://docs.cntd.ru/document/902111644) ([Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644)).
* отступ построек для содержания скота и птицы до границы соседнего земельного участка – 4 м;
* отступ от других построек (бани, гаража и др.) до границы соседнего земельного участка – 1 м;
* отступ от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 4 м;
* отступ от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 2 м;
* отступ от кустарника до границы соседнего земельного участка – 1 м;
* минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений в населенных пунктах городского типа – 25 метров, в сельских населенных пунктах – 10 м;
* отступ от иных границ земельных участков для иных объектов капитального строительства – не устанавливается.

**О2 – Общественно-деловая зона специального вида**

Общественно-деловая зона специального вида установлена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и расположенных (или вновь возводимых) на них объектов специального вида: здравоохранения и социальной защиты, объектов науки, образования и просвещения, а также объектов обслуживающей и вспомогательной инфраструктуры.

***Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

| **Виды разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования** | **Код вида****разрешенного****использования****земельного участка** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |  |
| Образование и просвещение |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с* [*кодами 3.5.1 - 3.5.2*](#sub_10351) | 3.5 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 20 м,Макс. количесто этажей- 3этажа.Процент застройки не более 60% |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)* | 3.5.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 20 м,Макс. количесто этажей- 3этажа.Процент застройки не более 60% |
| Среднее и высшее профессиональное образование |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)* | 3.5.2 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 20 м,Макс. количесто этажей- 3этажа.Процент застройки не более 60% |
| Здравоохранение |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с* [*кодами 3.4.1 - 3.4.2*](#sub_10341) | 3.4 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)* | 3.4.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Стационарное медицинское обслуживание |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи* | 3.4.2 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Коммунальное обслуживание |  *размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг* | 3.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования |  *размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы* | 12.0 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- не установленаПроцент застройки не установлен |
| **Условно разрешенные виды разрешенного использования** |  |
| Спорт |  *размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты)* | 5.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Магазины |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м* | 4.4 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Религиозное использование |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);**размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища).* | 3.7 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 25 м,Макс. количесто этажей- 3этажа.Процент застройки не более 60% |

**Минимальные отступы:**

 **-** отступ линий регулирования (линии застройки) от объектов капитального строительства до красных линий улиц и дорог – не менее 5 м (в исторической застройке допускается 3,5м), от красной линии проездов – не менее 3 м, расстояние от хозяйственных и вспомогательных построек до красных линий улиц не менее 5 м;

* отступ зданий и сооружений до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее - 4 м при условии учета норм инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными [главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности](http://docs.cntd.ru/document/902111644) ([Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644)).
* отступ построек для содержания скота и птицы до границы соседнего земельного участка – 4 м;
* отступ от других построек (бани, гаража и др.) до границы соседнего земельного участка – 1 м;
* отступ от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 4 м;
* отступ от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 2 м;
* отступ от кустарника до границы соседнего земельного участка – 1 м;
* минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений в населенных пунктах городского типа – 25 метров, в сельских населенных пунктах – 10 м;
* отступ от иных границ земельных участков для иных объектов капитального строительства – не устанавливается.

#### *Статья 7.3. Градостроительные регламенты. Производственные и коммунально-складские зоны «П»*

Зона П выделена для обеспечения правовых условий формирования производственных и коммунально-складских предприятий с различными нормативами воздействия на окружающую среду, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного автомобильного и железнодорожного транспорта. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

**П1 - Производственная зона**

***Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

| **Виды разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования** | **Код вида****разрешенного****использования****земельного участка** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |  |
| Коммунальное обслуживание |  *(размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)* | 3.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Обеспечение научной деятельности |  *размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира* | 3.9 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Производственная деятельность |  *размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом* | 6.0 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 20 м,Макс. количесто этажей- 3этажа.Процент застройки не более 80% |
| Склады |  *размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов)* | 6,9 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 20 м,Макс. количесто этажей- 3этажа.Процент застройки не более 80% |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |  |
| Обслуживание автотранспорта |  *размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных* | 4.9 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| **Условно разрешенные виды разрешенного использования** |  |
| Магазины |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м* | 4.4 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент |
| Общественное питание | *размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).* | 4.6 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |

**Минимальные отступы:**

 **-** отступ линий регулирования (линии застройки) от объектов капитального строительства до красных линий улиц и дорог – не менее 5 м (в исторической застройке допускается 3,5м), от красной линии проездов – не менее 3 м, расстояние от хозяйственных и вспомогательных построек до красных линий улиц не менее 5 м;

* отступ зданий и сооружений до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее - 4 м при условии учета норм инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными [главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности](http://docs.cntd.ru/document/902111644) ([Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644)).
* отступ построек для содержания скота и птицы до границы соседнего земельного участка – 4 м;
* отступ от других построек (бани, гаража и др.) до границы соседнего земельного участка – 1 м;
* отступ от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 4 м;
* отступ от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 2 м;
* отступ от кустарника до границы соседнего земельного участка – 1 м;
* минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений в населенных пунктах городского типа – 25 метров, в сельских населенных пунктах – 10 м;
* отступ от иных границ земельных участков для иных объектов капитального строительства – не устанавливается.

**П2 - Коммунально-складская зона**

Зона П2 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунальных предприятий и складских баз с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

***Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

| **Виды разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования** | **Код вида****разрешенного****использования****земельного участка** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |  |
| Коммунальное обслуживание |  *(размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)* | 3.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Объекты гаражного назначения |  *размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек* | 2.7.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий 12 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Бытовое обслуживание |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)* | 3.3 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие)* | 3.9.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Склады |  *размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов)* | 6,9 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 20 м,Макс. количесто этажей- 3этажа.Процент застройки не более 80% |
| Ветеринарное обслуживание |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования: амбулаторное ветеринарное обслуживание, приюты для животных* | 3.10 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Приюты для животных |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;**размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;**размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных* | 3.10.2 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Объекты придорожного сервиса |  *размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса* | 4.9.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий 12 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |  |
| Обслуживание автотранспорта |  *размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных* | 4.9 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий 12 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| **Условно разрешенные виды разрешенного использования** |  |
| Магазины |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м* | 4.4 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Гостиничное обслуживание |  *размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них* | 4.7 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 600 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Общественное питание |  *размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)* | 4.6 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Производственная деятельность\* |  *размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом* | 6.0 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |

***\**** *Не выше V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения в соответствии с СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (часть 7, п. 7.1, подпункты – класс V -санитарно-защитная зона 50 м).*

**Минимальные отступы:**

 **-** отступ линий регулирования (линии застройки) от объектов капитального строительства до красных линий улиц и дорог – не менее 5 м (в исторической застройке допускается 3,5м), от красной линии проездов – не менее 3 м, расстояние от хозяйственных и вспомогательных построек до красных линий улиц не менее 5 м;

* отступ зданий и сооружений до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее - 4 м при условии учета норм инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными [главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности](http://docs.cntd.ru/document/902111644) ([Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644)).
* отступ построек для содержания скота и птицы до границы соседнего земельного участка – 4 м;
* отступ от других построек (бани, гаража и др.) до границы соседнего земельного участка – 1 м;
* отступ от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 4 м;
* отступ от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 2 м;
* отступ от кустарника до границы соседнего земельного участка – 1 м;
* минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений в населенных пунктах городского типа – 25 метров, в сельских населенных пунктах – 10 м;
* отступ от иных границ земельных участков для иных объектов капитального строительства – не устанавливается.

#### *Статья 7.5. Градостроительные регламенты.* *Зона транспортной инфраструктуры «Т»*

Зона транспортной инфраструктуры установлена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

**Т - Зона автомобильного транспорта**

Зона предназначена для строительства, содержания и ремонта автомобильных дорог, строительства и эксплуатации, зданий и сооружений, необходимых для обеспечения автомобильного движения, посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания, а также объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения, оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта.

***Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

| **Виды разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования** | **Код вида****разрешенного****использования****земельного участка** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |  |
| Коммунальное обслуживание |  *(размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)* | 3.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Обслуживание автотранспорта |  *размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусны)* | 4.9 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий 12 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Связь |  *размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания* | 6.8 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий не установлено,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Автомобильный транспорт |  *размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту)* |  | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий 12 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 80% |
| Обеспечение внутреннего правопорядка |  *размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий* | 8.3 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий 12 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 80% |
| Склады | *размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов* | 6.9 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий 12 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | *размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства* | 12.0 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- не установленаПроцент застройки не установлен |
| **Условно разрешенные виды разрешенного использования** |
| Объекты придорожного сервиса |  *размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса)* | 4.9.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий 12 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |

- параметры устанавливаются в соответствии СП 34.13330.2012 «Свод правил. Автомобильные дороги». Актуализированная редакция СНиП 2.05.02-85\*; «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*»;

- иные параметры устанавливаются в соответствии с требованиями действующих нормативно-технических документов и действующих местных нормативов градостроительного проектирования.

#### *Статья 7.6. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования «Сх»*

**Сх1 - Зона сельскохозяйственных угодий**

Назначение территории: пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями.

***Основные виды использования земельных участков:***

| **Виды разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования** | **Код вида****разрешенного****использования****земельного участка** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |  |
| Растениеводство |  *осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур* | 1.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий отсутствуетМакс. количесто этажей- отсутствуетПроцент застройки не более 0 |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур |  *осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур* | 1.2 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий отсутствуетМакс. количесто этажей- отсутствуетПроцент застройки не более 0 |
| Овощеводство |  *осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц* | 1.3 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий отсутствуетМакс. количесто этажей- отсутствуетПроцент застройки не более 0 |
| Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур |  *осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур* | 1.4 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий отсутствуетМакс. количесто этажей- отсутствуетПроцент застройки не более 0 |
| Садоводство |  *осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур* | 1.5 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий отсутствуетМакс. количесто этажей- отсутствуетПроцент застройки не более 0 |
| Выращивание льна и конопли |  *осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли* | 1.6 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий отсутствуетМакс. количесто этажей- отсутствуетПроцент застройки не более 0 |

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент на сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения не устанавливается.

**Сх2 - Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения**

Зона объектов сельскохозяйственного назначения выделена для обеспечения правовых условий размещения объектов сельскохозяйственного производства.

***Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

| **Виды разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования** | **Код вида****разрешенного****использования****земельного участка** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |  |
| Животноводство |  *осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции* | 1.7 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий отсутствуетМакс. количесто этажей- 1 этаж. отсутствуетПроцент застройки не более 50% |
| Скотоводство | *осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)* | 1.8 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий отсутствуетМакс. количесто этажей- 1 этаж. отсутствуетПроцент застройки не более 50% |
| Звероводство |  *осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)* | 1.9 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий отсутствуетМакс. количесто этажей- 1 этаж. отсутствуетПроцент застройки не более 50% |
| Птицеводство |  *осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;**размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;**разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)* | 1.10 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий отсутствуетМакс. количесто этажей- 1 этаж. отсутствуетПроцент застройки не более 50% |
| Свиноводство |  *осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)* | 1.11 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий отсутствуетМакс. количесто этажей- 1 этаж. отсутствуетПроцент застройки не более 50% |
| Пчеловодство | *осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства* | 1.12 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий отсутствуетМакс. количесто этажей- 1 этаж. отсутствуетПроцент застройки не более 50% |
| Рыбоводство |  *осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры)* | 1.13 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий отсутствуетМакс. количесто этажей- 1 этаж. отсутствуетПроцент застройки не более 50% |
| Научное обеспечение сельского хозяйства |  *осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений* | 1.14 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий отсутствуетМакс. количесто этажей- 1 этаж. отсутствуетПроцент застройки не более 50% |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции |  *размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции* | 1.15 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий отсутствуетМакс. количесто этажей- 1 этаж. отсутствуетПроцент застройки не более 50% |
| Питомники |  *выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства* | 1.17 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий отсутствуетМакс. количесто этажей- 1 этаж. отсутствуетПроцент застройки не более 50% |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства |  *размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства* | 1.18 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий отсутствуетМакс. количесто этажей- 1 этаж. отсутствуетПроцент застройки не более 50% |
| Коммунальное обслуживание |  *размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приёма физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг* | 3.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках |  *производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства* | 1.16 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 30% |
| **Условно разрешенные виды разрешенного использования** |
| Связь |  *размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания* | 6.8 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий не установлено,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Автомобильный транспорт |  *размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту)* |  | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий 12 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 80% |

- предельные размеры земельных участков для зоны Сх2 не устанавливаются;

- размеры земельных участков для зоны Сх2 определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, действующих местных нормативов градостроительного проектирования, иных требований в соответствии с действующим законодательством.

**Минимальные отступы:**

 **-** отступ линий регулирования (линии застройки) от объектов капитального строительства до красных линий улиц и дорог – не менее 5 м (в исторической застройке допускается 3,5м), от красной линии проездов – не менее 3 м, расстояние от хозяйственных и вспомогательных построек до красных линий улиц не менее 5 м;

* отступ зданий и сооружений до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее - 4 м при условии учета норм инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными [главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности](http://docs.cntd.ru/document/902111644) ([Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644)).
* отступ построек для содержания скота и птицы до границы соседнего земельного участка – 4 м;
* отступ от других построек (бани, гаража и др.) до границы соседнего земельного участка – 1 м;
* отступ от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 4 м;
* отступ от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 2 м;
* отступ от кустарника до границы соседнего земельного участка – 1 м;
* минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений в населенных пунктах городского типа – 25 метров, в сельских населенных пунктах – 10 м;
* отступ от иных границ земельных участков для иных объектов капитального строительства – не устанавливается.

**Сх3 - Зона лесов на землях сельскохозяйственного назначения**

Зона Сх3 установлена для сохранения отдельных естественных качеств окружающей природной среды. Зона включает в себя территории, занятые лесами и иными территориями с естественными древесной и кустарниковой растительностью, не являющимися землями лесного фонда.

***Виды использования земельных участков:***

| **Виды разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования** | **Код вида****разрешенного****использования****земельного участка** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |  |
| Использование лесов | *деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели* | 10.0 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь не установленаПредельная высота зданий не установленаМакс. количесто этажей- не установленаПроцент застройки не установлен |
| Охрана природных территорий | *сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне*  | 9.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь не установленаПредельная высота зданий не установленаМакс. количесто этажей- не установленаПроцент застройки не установлен |
| Питомники | *выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства* | 1.17 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь не установленаПредельная высота зданий не установленаМакс. количесто этажей- не установленаПроцент застройки не установлен |
| Охота и рыбалка | *обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы* | 5.3 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь не установленаПредельная высота зданий не установленаМакс. количесто этажей- не установленаПроцент застройки не установлен |

####

#### *Статья 7.7. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения «Р»*

В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых лесами в жилой зоне, скверами, парками, прудами, озерами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

**Р-1 - Зона зелёных насаждений общего пользования**

Зона Р-1 установлена для обеспечения условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением.

Зона включает в себя территории, занятые скверами, бульварами, прудами, озёрами, объектами, связанными с обслуживанием данной зоны, а также для размещения объектов досуга и развлечений граждан.

***Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

| **Виды разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования** | **Код вида****разрешенного****использования****земельного участка** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |  |
| Земельные участки (территории) общего пользования | *размещение пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства* | 12.0 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь не установленаПредельная высота зданий не установленаМакс. количесто этажей- не установленаПроцент застройки не установлен |
| Охрана природных территорий |  *сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными* | 9.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь не установленаПредельная высота зданий не установленаМакс. количесто этажей- не установленаПроцент застройки не установлен |
| Отдых (рекреация) | *обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками); создание и уход за парками, лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них* | 5.0 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь не установленаПредельная высота зданий не установленаМакс. количесто этажей- не установленаПроцент застройки не установлен |
| Спорт | *размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты)* | 5.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| **Условно разрешенные виды разрешенного использования\*** |  |
| Магазины |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м* | 4.4 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Общественное питание |  *размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)* | 4.6 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Обслуживание автотранспорта |  *размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок)* | 4.9 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв. м.Предельная высота зданий 12 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |

*\* Условно разрешённые виды использования могут быть разрешены, если их применение не сопровождается сокращением площади зелёных насаждений.*

- предельные размеры земельных участков для зоны Р1 не устанавливаются;

- размеры земельных участков для зоны Р1 определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, действующих нормативов градостроительного проектирования, иных требований в соответствии с действующим законодательством;

- расстояния между объектами капитального строительства определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами.

**Минимальные отступы:**

 **-** отступ линий регулирования (линии застройки) от объектов капитального строительства до красных линий улиц и дорог – не менее 5 м (в исторической застройке допускается 3,5м), от красной линии проездов – не менее 3 м, расстояние от хозяйственных и вспомогательных построек до красных линий улиц не менее 5 м;

* отступ зданий и сооружений до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее - 4 м при условии учета норм инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными [главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности](http://docs.cntd.ru/document/902111644) ([Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644)).
* отступ построек для содержания скота и птицы до границы соседнего земельного участка – 4 м;
* отступ от других построек (бани, гаража и др.) до границы соседнего земельного участка – 1 м;
* отступ от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 4 м;
* отступ от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 2 м;
* отступ от кустарника до границы соседнего земельного участка – 1 м;
* минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений в населенных пунктах городского типа – 25 метров, в сельских населенных пунктах – 10 м;
* отступ от иных границ земельных участков для иных объектов капитального строительства – не устанавливается.

**Р2 - Зона объектов физической культуры и спорта**

Зона объектов отдыха и спорта выделена для обеспечения правовых условий размещения спортивных и зрелищных объектов, связанных с большим единовременным пребыванием людей.

***Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

| **Виды разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования** | **Код вида****разрешенного****использования****земельного участка** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |  |
| Спорт |  *размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);* *размещение спортивных баз и лагерей* | 5.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Поля для гольфа или конных прогулок |  *обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений; размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун*  | 5.5 | Максимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Природно-познавательный туризм  |  *размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий* | 5.2 |  Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Коммунальное обслуживание |  *размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг* | 3.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Обеспечение внутреннего правопорядка |  *размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий* | 8.3 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 600 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| **Условно разрешенные виды разрешенного использования** |  |
| Магазины |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м* | 4.4 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Общественное питание |  *размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары* | 4.6 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 75 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Развлечения |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон* | 4.8 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |

- предельные размеры земельных участков для зоны Р2 не устанавливаются;

- размеры земельных участков для зоны Р2 определяются в соответствии с требованиями технических регламентов, действующих местных нормативов градостроительного проектирования, иных требований в соответствии с действующим законодательством;

- расстояния между объектами капитального строительства определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами.

**Минимальные отступы:**

 **-** отступ линий регулирования (линии застройки) от объектов капитального строительства до красных линий улиц и дорог – не менее 5 м (в исторической застройке допускается 3,5м), от красной линии проездов – не менее 3 м, расстояние от хозяйственных и вспомогательных построек до красных линий улиц не менее 5 м;

* отступ зданий и сооружений до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее - 4 м при условии учета норм инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными [главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности](http://docs.cntd.ru/document/902111644) ([Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644)).
* отступ построек для содержания скота и птицы до границы соседнего земельного участка – 4 м;
* отступ от других построек (бани, гаража и др.) до границы соседнего земельного участка – 1 м;
* отступ от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 4 м;
* отступ от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 2 м;
* отступ от кустарника до границы соседнего земельного участка – 1 м;
* минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений в населенных пунктах городского типа – 25 метров, в сельских населенных пунктах – 10 м;
* отступ от иных границ земельных участков для иных объектов капитального строительства – не устанавливается.

#### *Статья 30.8. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения «Сп»*

В состав территориальных зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами, используемыми для захоронения твёрдых коммунальных отходов, и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путём выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах. В состав территориальных зон специального назначения могут включаться зоны размещения военных объектов и иные зоны специального назначения.

**Сп1 - Зона кладбищ**

Зона Сп1 установлена для обеспечения условий использования участков, предназначенных для специализированного назначения – размещения и функционирования мест погребения (кладбищ, крематориев, иных мест захоронения), использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

***Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

| **Виды разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования** | **Код вида****разрешенного****использования****земельного участка** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |  |
| Ритуальная деятельность |  *размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений* | 12.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Коммунальное обслуживание |  *размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг* | 3.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| **Условно разрешенные виды использования** |  |
| Магазины |  *размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м* | 4.4 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- 150 кв.м.Предельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;

- размеры зоны Сп1 определяются в соответствии с Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

**Минимальные отступы:**

 **-** отступ линий регулирования (линии застройки) от объектов капитального строительства до красных линий улиц и дорог – не менее 5 м (в исторической застройке допускается 3,5м), от красной линии проездов – не менее 3 м, расстояние от хозяйственных и вспомогательных построек до красных линий улиц не менее 5 м;

* отступ зданий и сооружений до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее - 4 м при условии учета норм инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными [главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности](http://docs.cntd.ru/document/902111644) ([Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644)).
* отступ построек для содержания скота и птицы до границы соседнего земельного участка – 4 м;
* отступ от других построек (бани, гаража и др.) до границы соседнего земельного участка – 1 м;
* отступ от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 4 м;
* отступ от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 2 м;
* отступ от кустарника до границы соседнего земельного участка – 1 м;
* минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений в населенных пунктах городского типа – 25 метров, в сельских населенных пунктах – 10 м;
* отступ от иных границ земельных участков для иных объектов капитального строительства – не устанавливается.

**Сп2 - Зона объектов обращения с отходами**

Зона Сп2 выделена для обеспечения правовых условий размещения объектов, (скотомогильников, объектов обработки, обезвреживания и утилизации отходов производства и потребления, очистных сооружений канализации и иных объектов ограниченного доступа городского хозяйства), использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

***Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

| **Виды разрешенного использования** | **Виды разрешенного использования** | **Код вида****разрешенного****использования****земельного участка** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| --- | --- | --- | --- |
| **Основные виды разрешенного использования** |  |
| Коммунальное обслуживание |  *размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг* | 3.1 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |
| Специальная деятельность |  *размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки* | 12.2 | Макимальная площадь- не установленаМинимальная площадь- не установленаПредельная высота зданий 15 м,Макс. количесто этажей- 2этажа.Процент застройки не более 60% |

- размеры зоны Сп1 определяются в соответствии с Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

- предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства для зоны Сп4 не устанавливается.

**Минимальные отступы:**

 **-** отступ линий регулирования (линии застройки) от объектов капитального строительства до красных линий улиц и дорог – не менее 5 м (в исторической застройке допускается 3,5м), от красной линии проездов – не менее 3 м, расстояние от хозяйственных и вспомогательных построек до красных линий улиц не менее 5 м;

* отступ зданий и сооружений до границы соседнего земельного участка по санитарно-бытовым условиям должно быть не менее - 4 м при условии учета норм инсоляции и освещенности в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1076-01, нормами освещенности, приведенными в СП 52.13330.2011, а также в соответствии с противопожарными требованиями, установленными [главой 15 «Требования пожарной безопасности при градостроительной деятельности» раздела II «Требования пожарной безопасности при проектировании, строительстве и эксплуатации поселений и городских округов» Технического регламента о требованиях пожарной безопасности](http://docs.cntd.ru/document/902111644) ([Федеральный закон от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644)).
* отступ построек для содержания скота и птицы до границы соседнего земельного участка – 4 м;
* отступ от других построек (бани, гаража и др.) до границы соседнего земельного участка – 1 м;
* отступ от стволов высокорослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 4 м;
* отступ от стволов среднерослых деревьев до границы соседнего земельного участка – 2 м;
* отступ от кустарника до границы соседнего земельного участка – 1 м;
* минимальные расстояния до красных линий от стен зданий дошкольных и общеобразовательных учреждений в населенных пунктах городского типа – 25 метров, в сельских населенных пунктах – 10 м;
* отступ от иных границ земельных участков для иных объектов капитального строительства – не устанавливается.

#### *Статья 7.9. Градостроительные регламенты. Зона иного назначения в соответствии с местными условиями (территория общего пользования)*

**Зона земель лесного фонда**

Градостроительный регламент в соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ не устанавливается, а их использование определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти.

**Земли, покрытые поверхностными водами**

Градостроительный регламент в соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ не устанавливается.