# 630007 Россия, г. Новосибирскул. Кривощековская-1

**тел. (383) 223-36-80, 223-66-04**

**www.zsnipi.ru e-mail** [**op@zsnipi.ru**](mailto:op@zsnipi.ru)

Общество с ограниченной ответственностью

Западно – Сибирский территориальный научно – исследовательский и

проектный институт агропромышленного комплекса

«ЗапСибНИПИАгроПром»

Регистрационный номер в государственном реестре СРО

№ СРО-П-138-19022010

(Свидетельство № 011-5406506975 от 26 ноября 2010г.)

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**посёлка Октябрьский**

**Октябрьского сельсовета**

**Краснозерского района Новосибирской области**

Контракт №1205 от 30 января 2012

**Заказчик: Администрация Октябрьского сельсовета**

Управляющий В.А. Герасимов

Главный архитектор проекта И.И. Трифонова

г. Новосибирск, 2012 г.

**Состав проекта**

I. Пояснительная записка

II. Графические материалы

1. Карта градостроительного зонирования

Посёлка Октябрьский М 1:5000 ГЗ-1

**Список основных участников проектирования**

Главный архитектор проекта Трифонова И.И.

Главный специалист Галкин А.К.

Ведущий архитектор Сысоева Е.В.

Архитектор Черняк И.С.

**Содержание**

|  |  |
| --- | --- |
| **Часть I** **Регулирование застройки и землепользования**  **на основе правового зонирования** | Стр. |
| ***Глава 1.*** **Общие положения** | 4 |
| **1.1. Основные понятия, используемые в Правилах** | 4 |
| **1.2. Сфера действия, назначение и состав Правил** | 7 |
| ***Глава 2.* Правила и градостроительная документация, внесение**  **изменений в Правила, ответственность за нарушение Правил** | 9 |
| **2.1. Комиссия по вопросам землепользования и застройки** | 9 |
| **2.2. Общие принципы регулирования землепользования и застройки** | 10 |
| **2.3. Изменение видов разрешенного использования недвижимости** | 11 |
| **2.4. Действие правил по отношению к градостроительной документации** | 12 |
| **2.5. Основания для изменения и дополнения Правил** | 12 |
| **2.6. Порядок внесения изменений и дополнений в Правила** | 13 |
| **2.7. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства** | 14 |
| **2.8. Доступность Правил землепользования и застройки** | 15 |
| **2.9. Отклонение от Правил. Ответственность за нарушение правил** | 15 |
| **2.10. Действие настоящих правил во времени** | 16 |
| **Часть II** **Градостроительные регламенты** | 17 |
| ***Глава 1.* Градостроительные регламенты и их применение** | 17 |
| ***Глава 2.* Градостроительное зонирование посёлка Октябрьский** | 19 |
| ***Глава 3.* Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования** | 20 |
| ***Приложение 1.*** *Карта градостроительного зонирования пос. Октябрьский.* | 37 |

**ЧАСТЬ I. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗАСТРОЙКИ И ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ**

**НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

***Глава 1.* *Общие положения***

**1.1.Основные понятия, используемые в Правилах**

***правила землепользования и застройки* –** документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

***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;

***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;

***правоустанавливающие документы*** - акты органов государственной власти и органов местного самоуправления, изданные в рамках их компетенции и в порядке, установленном законодательством в области градостроительной деятельности, договоры и другие сделки в отношении недвижимого имущества, иные акты, устанавливающие наличие, возникновение, прекращение, переход, ограничение (обременение) прав на недвижимое имущество;

***недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом*** - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, связанные с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы;

***ограничения (обременения)*** – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);

***сервитут*** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;

***территориальная зона*** – часть территории, которая характеризуется особым правовым режимом использования земельных участков и границы которой определены при зонировании земель в соответствии с земельным законодательством, градостроительным законодательством, лесным законодательством, водным законодательством, законодательством о налогах и сборах, законодательством об охране окружающей природной среды и иным законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации;

***территориальные зоны*** ***и подзоны***– участки территории, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

***схема (план) зонирования территории*** – составная часть градостроительной документации, утвержденная в установленном порядке и определяющая границы территориальных зон, их целевое назначение и разрешенное использование территории с регламентациями в отношении прав пользования недвижимостью муниципального образования и ее изменения;

***архитектурно - планировочное задание*** - документ, представляемый разработчику градостроительной документации, заказчику от имени соответствующего органа государственной власти или органа местного самоуправления органом архитектуры и градостроительства и содержащий перечень обязательных градостроительных условий проектирования и строительства, ограничений и требований, относящихся к целевому назначению недвижимости, ее основным параметрам;

***заказчик (застройщик)*** - гражданин или юридическое лицо, имеющие намерение осуществить строительство, реконструкцию (далее строительство) архитектурного объекта, для строительства которого требуется разрешение на строительство;

***землепользователи* –** физические и юридические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

***землевладельцы* –** физические и юридические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

***арендаторы*** – физические и юридические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

***собственники*** – физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков;

***обладатели сервитута*** – лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут);

***земельный участок* –** часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которого описаны и удостоверены в установленном порядке;

***функциональные зоны*** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

***межевание* –** комплекс проектно-планировочных и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению (в проектах межевания и на местности) границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости;

***строительство*** - процесс возведения зданий и сооружений, включающий комплекс собственно строительных работ, работ по монтажу оборудования, вспомогательных, транспортных и других работ. К строительству относятся также работы по ремонту, реконструкции и реставрации зданий и сооружений;

***объекты стационарные*** - объекты, неразрывно связанные с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба невозможно;

***объекты нестационарные*** - объекты, собранные из конструктивных элементов или установленные без сборки конструктивных элементов на месте и без устройства заглубленных фундаментов и подземных помещений, также предусматривающие возможность переноса объекта без разрушения (изменения) несущих конструкций и ограждающих элементов;

***пристройка*** - это конструктивная часть здания, расположенная вне контура его капитальных наружных стен, являющаяся вспомогательной по отношению к зданию и имеющая с ним одну (или более) общую капитальную стену;

***имущественный комплекс предприятий*** - земельные участки и объекты недвижимого имущества, входящие в состав предприятия;

***дежурный адресный план*** - план территории города М 1:2000 с указанием адресов объектов;

***адресная схема*** - схема адресов на стадии разработки проектной документации;

***адресная справка*** - технический документ, удостоверяющий местоположение объекта недвижимости на территории города;

***разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве*** - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование объектов, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также сервитуты;

***красные линии*** - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей;

***линии градостроительного регулирования*** - границы, определяющие особые условия использования и застройки территории города;

***линии регулирования застройки*** - границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или от границ земельного участка;

***блокированный жилой дом* –** здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на приквартирный земельный участок. Жилой дом считается отдельным при обособленных несущих конструкциях фундаментов, стен, кровли и обособленной инженерной системе жизнедеятельности. Если один из пунктов не соответствует данной формулировке, дом рассматривается как квартиры в жилом доме;

***виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*** (далее по тексту – виды разрешенного использования) – виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включенные в градостроительный регламент определенной зоны в качестве допускаемых. Разрешенное использование может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды.

***основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства* –** виды использования земельных участков и других объектов недвижимости, включенные в градостроительный регламент определенной зоны в качестве основных;

***условно разрешенные виды использования* –** виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включенные в градостроительный регламент определенной зоны, разрешение, на использование которого получают только по результатам публичных слушаний;

***вспомогательные виды использования* -** виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, включенные в градостроительный регламент определенной зоны допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и осуществляемым совместно с ними;

***водоохранная зона*** – территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной или иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

***прибрежная защитная полоса*** – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

***высота строения*** – расстояние по вертикали, измерение от проектной отметки земли до наивысшей точки плоскости крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;

***инженерные изыскания*** - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

***объект капитального строительства*** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

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

***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;

***реконструкция*** *-* изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

***жилищным или жилищно-строительным кооперативом*** признается добровольное объединение граждан и (или) юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления жилыми и нежилыми помещениями в кооперативном доме;

***товариществом собственников жилья*** признается некоммерческая организация, объединение собственников помещений в многоквартирном доме для совместного управления комплексом недвижимого имущества в многоквартирном доме, обеспечения эксплуатации этого комплекса, владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме;

***предельные (минимальные и (или) максимальные) площадь и размеры земельных участков* –** показатели наименьшей и (или) наибольшей площади и линейных размеров земельных участков, включаемые в состав градостроительных регламентов для территориальных зон;

***многоквартирный жилой дом*** – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общего для всего дома земельный участок;

***отклонение от предельных параметров разрешенного строительства*** – санкционированное для конкретного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т. д.), обусловленное затруднениями или невозможностью использовать участок в соответствии с Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик и полученное по результатам публичных слушаний;

***проектная документация*** – графические и текстовые материалы, определяющие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

***максимальный процент застройки в границах участка*** – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, определяющий, как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

***разрешение на строительство*** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ. Представляется на основе проектной документации, согласованной и прошедшей экспертизу в установленном порядке;

***изменение объектов недвижимости*** – любое изменение параметров, характеристик или вида использования земельного участка, здания или сооружения или его части, строительство здания или сооружения на земельном участке его перемещение с одного места на другое или снос, строительство инженерных или транспортных коммуникаций или сооружений, разрытие грунта или бурение.

**1.2.Основания введения, сфера действия, назначение и состав Правил**

1.Правила землепользования и застройки пос. Октябрьский являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления, устанавливающим порядок осуществления градостроительной деятельности на территории сельского поселения.

2.Правила землепользования и застройки разработаны на основе схемы функционального зонирования пос. Октябрьский в соответствии с Градостроительным иЗемельнымкодексами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Новосибирской области, решениями органов государственной власти и органов местного самоуправления по отводу, резервированию территорий для размещения объектов капитального строительства, а также с учетом нормативных и градостроительных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития всего сельского поселения и его населенного пункта, охраны и использования его культурного наследия, окружающей среды и природных ресурсов, безопасного проживания населения.

3.Правила землепользования и застройки пос. Октябрьский (далее – Правила) применяются наряду с иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, а также совместно с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях создания условий для устойчивого развития территории сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия.

4.Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, юридических и физических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории пос. Октябрьский.

5.Правила разработаны в целях:

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

- создания условий для планировки территории посёлка;

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

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

- предотвращения нецелевого использования земель, либо землепользования, оказывающего вредное воздействие на окружающую среду и здоровье населения;

- предотвращения конфликтов между землепользователями;

- сохранения территорий, зданий, строений и сооружений, представляющих историческую, культурную, научную, эстетическую или иную ценность;

- разъяснения прав пользователям земельных участков и иной недвижимости;

6.Правила землепользования и застройки включают в себя:

- порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

- карту градостроительного зонирования;

- градостроительные регламенты.

7.Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации вводят в населенном пункте систему регулирования градостроительной деятельности, которая основана на:

***зонировании*** – деление всей территории в границах населенного пункта на зоны с установлением для каждой из них (и для всех земельных участков в этих зонах) градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости. Границы территориальных зон должны отвечать требования принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку;

***межевании*** - установление границ земельных участков и формирование участков, как объектов недвижимости, подготавливаемых для вовлечения в оборот.

8.На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

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

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

10.Для подготовки, принятия, внесения изменений в Правила, а также рассмотрения вопросов, связанных с предоставлением условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства и согласование отклонений от предельных параметров разрешенного строительства создается комиссия по землепользованию и застройке территории пос. Октябрьский.

***Глава 2. Правила и градостроительная документация, внесение изменений в Правила, ответственность за нарушение Правил.***

**2.1. Комиссия по вопросам землепользования и застройки**

1.Комиссия по вопросам землепользования и застройки на территории Октябрьского сельсовета (далее Комиссия) является постоянно действующим консультативно-координационным органом при администрации сельсовета. Комиссия формируется на основании постановления главы местной администрации и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, Градостроительным кодексом и иными документами, регламентирующими ее деятельность.

2.Комиссия по вопросам землепользования и застройки:

- принимает предложения заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил землепользования и застройки;

- проводит публичные слушания по проекту Правил, по внесению изменений в Правила и при предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования в порядке определенных Положением о проведении публичных слушаний на территории Октябрьского сельсовета и Градостроительным кодексом;

- подготавливает рекомендации по досудебному урегулированию споров;

- направляет извещения о проведении публичных слушаний;

- принимает заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования от заинтересованных юридических и физических лиц;

- осуществляет сбор предложений и замечаний по проекту Правил, проекту внесения изменений в Правила и предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

- подготавливает заключение по результатам соответствующих публичных слушаний и подготавливает рекомендации главе администрации сельсовета по внесению изменений в Правила и предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или отказ в предоставлении такого разрешения с указанием причин и т.д.

3. Принцип формирования комиссии:

- председателем Комиссии является должностное лицо администрации, курирующее вопросы градостроительной деятельности;

- в состав комиссии входят должностные лица администрации сельсовета и члены представительного органа местного самоуправления, а также представители общественных объединений граждан и организаций (представитель ЖКХ, специалист по «имуществу и земельным отношениям», юрист, экономист и др.);

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от численного состава. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Секретарь Комиссии является служащим местной администрации и не входит в состав членов Комиссии.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

**2.2. Общие принципы регулирования землепользования и застройки**

1.Принципы формирования земельных участков, как объектов недвижимости следующие:

- земельные участки считаются сформированными, когда в соответствии с требованиями законодательства для них:

а) установлены и закреплены на местности границы;

б) определено разрешенное использование;

в) определены технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения и платы за подключение;

г) проведен государственный кадастровый учет.

- земельные участки формируются посредством установления градостроительных регламентов, видов разрешенного использования объектов недвижимости, предельных параметров разрешенного строительства, других характеристик;

- подготовительные действия по формированию земельных участков производятся по инициативе и за счет средств органов власти и управления, а также физических и юридических лиц.

2.Указанные принципы детализируются в текстах местных нормативных правовых актов.

3.По инициативе и за счет средств органов местного самоуправления работы по планировке-межеванию проводятся при подготовке земельных участков для передачи застройщикам на вновь осваиваемых территориях, при реконструкции районов сложившейся застройки с целью их более эффективного использования.

4.По инициативе и за счет средств юридических и физических лиц работы по планировке-межеванию территории с установлением границ земельных участков проводятся при разделе и объединении занятых земельных участков, при выделении земельных участков из состава неразделенных земель (жилых территорий), при формировании товариществ собственников жилья, при определении границ владения, при приватизации земли под приватизированными предприятиями, в иных установленных законодательством случаях.

5.Принципы предоставления земельных участков под строительство:

- муниципальные земельные участки могут быть переданы физическим и юридическим лицам на правах аренды или собственности при условии, что эти земельные участки:

а) сформированы как объекты недвижимости;

б) свободны от прав третьих лиц.

- предоставление земельных участков для строительства физическим и юридическим лицам осуществляется в соответствии со статьями 30, 301, 302 Земельного кодекса РФ.

- проведение аукционов по продаже земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в собственности муниципального образования, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка, осуществляется в соответствии со статьями 38, 381,382 Земельного кодекса РФ.

**2.3. Изменение видов разрешенного использования недвижимости**

1.Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- **основные виды разрешенного использования** недвижимости, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения строительных норм и правил, стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм и правил, а также обязательных требований настоящих Правил;

- **вспомогательные виды разрешенного использования**, допустимые только в качестве дополнительных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними;

- **условно разрешенные виды использования**, для которых необходимо получение специальных согласований посредством общественных слушаний.

2.Владельцы земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах территории определенной зоны или подзоны, могут выбрать любой вид использования земельного участка, иного объекта недвижимости из перечня основных видов и параметров использования и изменения объектов недвижимости, разрешенных в общем порядке.

3.Изменение разрешенного вида использования земельных участков и параметров строительства объектов капитального строительства допускается в случаях, если данное использование или изменение объекта недвижимости является безопасным для здоровья населения, окружающей природной среды, объектов культурного наследия и не нарушает прав и законных интересов владельцев или пользователей объектами недвижимости, расположенных на расстоянии менее 100 метров от рассматриваемого.

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

**2.4. Действие Правил по отношению к градостроительной документации**

1.После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей Правилам.

2.Органы местного самоуправления после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения:

- о разработке нового или корректировке ранее утвержденного Генерального плана сельского поселения или населенного пункта с учетом и в развитие настоящих Правил, при этом, после утверждения нового (скорректированного) Генерального плана может возникнуть необходимость в корректировке данных Правил;

- о приведении в соответствие с Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части установленных Правилами градостроительных регламентов;

- о разработке новой градостроительной документации - проектов планировки, межевания, застройки - которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим зонам.

**2.5. Основания для изменения и дополнения Правил**

1.Основанием для рассмотрения главой администрации сельсовета вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

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

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

2.Предложения о внесении изменений в Правила подаются в комиссию по землепользованию и застройке. Правом инициативы внесения дополнений и изменений в Правила обладают:

- федеральные органы исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

- органы исполнительной власти Новосибирской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органы местного самоуправления сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях поселения;

- органы местного самоуправления сельского поселения в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

- физические или юридические лица 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 объектов недвижимости, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Предлагаемые изменения и дополнения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон и др.

3.Комиссия в течении тридцати дней со дня поступления первого предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменения в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе местной администрации.

**2.6. Порядок внесения изменений и дополнений в Правила**

1.Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

2.Комиссия подготавливает проект изменений в Правила и передает главе администрации сельсовета. Глава администрации сельсовета в течение десяти дней принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила.

3.Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся комиссией. Продолжительность публичных слушаний составляет два месяца.

4.В случаях, если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования (санитарно-защитная зона, охранная зона). При этом комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой города решения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила.

5.После завершения публичных слушаний по проекту Правил, комиссия с учетом результатов таких слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект главе местной администрации с приложением протоколов публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний.

6.Глава местной администрации в течение десяти дней после представления ему проекта Правил принимает решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта Правил и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

7.Измененные Правила утверждаются местным Советом депутатов. Обязательным приложением к проекту Правил являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту изменений и заключение о результатах таких публичных слушаний.

8.Измененные Правила после утверждения подлежат опубликованию и размещению изменений на официальном сайте поселения в сети «Интернет» или в местной газете.

9.Органы государственной власти, физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке.

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

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

2.Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

3.В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, публичные слушания проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства. 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.

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

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

6.Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предо­ставления разрешения на условно разрешенный вид использования под­лежит опубликованию в порядке, установленном для официального опуб­ликования муниципальных правовых актов, иной официальной информа­ции, и может размещаться на официальном сайте муниципального обра­зования в сети «Интернет».

7.Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативны­ми правовыми актами представительного органа муниципального образо­вания и не может быть более одного месяца.

8.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 местной администрации.

9.На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций 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. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципаль­ных, правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет».

10.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.

11.В случае, если условно разрешенный вид использования земель­ного участка или объекта капитального строительства включен в градо­строительный регламент в установленном для внесения изменений в пра­вила землепользования и застройки 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.

12.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.

**2.8. Доступность Правил землепользования и застройки**

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических, юридических лиц и должностных лиц.

Администрация Октябрьского сельсовета обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- опубликования Правил в средствах массовой информации;

- размещения на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет»;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в администрации муниципального образования.

**2.9. Отклонение от Правил. Ответственность за нарушение Правил.**

1. В случаях, если застройка осуществляется самовольно или с нарушением настоящих правил и утверждённого градостроительного регламента определенной зоны или подзоны, орган архитектуры и градостроительства направляет нарушите­лю письменное предписание об устранении нарушения в срок не позднее 60 дней после вручения предписания.

В предписании должно быть указано:

- лицо, которому оно адресовано;

- сведения о разрешенном использовании;

- сведения о нарушениях настоящих правил и градостроительного регламента;

- меры и сроки, необходимые для устранения нарушений;

- меры ответственности, которые могут быть применены к лицу в случае, если указанные нарушения не будет устранены в срок.

2. Лицо, не согласное с предписанием органа, уполномоченного на осуществление контроля за соблюдением Правил, имеет право обжалования его в комиссии или суде.

Действия предписания органа, уполномоченного на осуществление контроля, на период рассмотрения жалобы могут быть приостановлены комиссией или судом.

Лицо, не согласное с решением комиссии, имеет право обжалования данного решения в суде. Ответственность за нарушение правил зонирования наступает в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, Новосибирской области, нормативными правовыми актами органов самоуправления в переделах их полномочий.

3.Настоящие правила вступают в силу в день официального опубликования.

**2.10. Действие настоящих Правил во времени.**

1.Положения настоящих правил и утвержденных градостроительных регламентов не затрагивают вопросов правомерности использования' и изменения земельных участков, зданий, сооружений, иных объектов недвижимости, которые существовали до вступления в силу настоящих правил и на которые было получено соответствующее разрешение.

2.Поправки к настоящим правилам и градостроительным регламентам, а также изменение зонирования не затрагивают вопросов правомерности использования и изменения земельных участков, зданий, сооружений, иных объектов недвижимости, которые существовали до принятия соответствующих поправок либо изменения зонирования на которое было получено соответствующие разрешение.

3. Разрешение на строительство зданий и сооружений, которое было получено до вступления в силу настоящих Правил, считается правомерным, за исключением тех случаев, когда строительство данного объекта не началось по вине застройщика в сроки, предусмотренные разрешением на строительство.

4. Осуществление капитального ремонта, реконструкции, иных изменений параметров и характеристик зданий и сооружений, использование которых не соответствовало разрешенному в день вступления настоящих правил в силу или в день утверждения градостроительного регламента определенной зоны или подзоны, запрещаются, если это может привести к увеличению такого несоответствия. Указанное положение не относится к работам, на которые до даты вступления настоящих правил в силу была выполнена, утверждена и оплачена проектная документация.

5.Восстановление уничтоженного, либо поврежденного в результате стихийного бедствия, катастрофы или аварии здания, сооружения или иного объекта недвижимости, использование которого, до повреждения не соответствовало настоящим правилам и утвержденному градостроительному регламенту определенной зоны или подзоны, допускается в случае, если восстановление данного объекта недвижимости не приведет к увеличению несоответствия настоящим правилам к утвержденному градостроительному регламенту по отношению к состоянию объекта до его уничтожения или повреждения.

6.Нормативные акты органов местного самоуправления в области землепользования и застройки, градостроительная документация о застройке территории района, принятые до дня вступления в силу настоящих правил, применяются постольку, поскольку они не противоречат настоящим правилам.

**ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

***Глава 1. Градостроительные регламенты и их применение***

1.Решения по застройке и землепользованию (в форме постановлений администрации) принимаются на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, ровно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Действия градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

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

- в границах территории общего пользования;

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

2. На картах градостроительного зонирования сельского поселения и населенных пунктов (Приложение №1) выделены зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Градостроительные регламенты устанавливались с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальных зон;

- 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;

- зон с особыми условиями использования территории (водоохранные, санитарно-защитные, охранные зоны);

- видов территориальных зон.

4.Территориальные зоны на указанной карте покрывают всю территорию населенного пункта в пределах поселковой черты без разрывов и перекрытий и межселенные территории, расположенные вне границ населенного пункта и подлежащие застройке.

Указанные границы устанавливаются по:

- улицам, проездам;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам или осям полос отвода для коммуникаций;

- административным границам села;

- естественным границам природных объектов;

- границам, установленным по требованиям СНиП;

- иным границам.

5. Границы территориальных зон должны удовлетворять требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах не допускается.

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах поселковой черты, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для соответствующей зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости, включая нормативные правовые акты и договоры об установлении публичных или частных сервитутов, иные документы.

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

- виды разрешенного использования;

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

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

Для каждой зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

8. Собственники, землепользователи, землевладельцы и арендаторы недвижимости имеют право выбирать и менять, как основные, так и вспомогательные виды разрешенного использования для соответствующих зон без дополнительных разрешений и согласований. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом зоны при условии соблюдения требований технических регламентов.

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

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

- минимальные отступы построек от границ земельных участков;

- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность либо высоту построек;

- максимальный процент застройки участков, то есть отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне.

10. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, газо-, тепло-, водоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным, противопожарным, санитарно-эпидемиологическим нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, а также условиям устойчивого функционирования систем транспортной и инженерной инфраструктур, экологическим требованиям, а также условиям сохранности памятников истории и культуры при производстве работ, что подтверждается при согласовании проектной документации.

***Глава 2. Градостроительное зонирование посёлка Октябрьский.***

В соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации на территории населенного пункта могут устанавливаться территориальные зоны следующих видов: рекреационные, жилые, общественно-деловые, производственные, специального назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, сельскохозяйственного использования и другие.

Территория пос. Октябрьский в соответствии с картой территориального зонирования разделяется на 12 территориальных зон:

1**. Ж** - жилая зона;

2**. ОД** - общественно-деловая зона;

3**. Р** - рекреационная зона;

4**. В** – зона акваторий;

5**. СХ** - зона сельскохозяйственного использования;

6**. П** - производственная зона;

7**. С**– зоны специального назначения;

8**. Т** - зона транспортной инфраструктуры;

1. **И** - зона инженерной инфраструктуры;
2. **СЗ** - санитарно-защитная зона;
3. **ОЗ** - охранная зона;
4. **ВЗ** - водоохранная зона.

К каждому виду зон в зависимости от характера застройки территории добавляется арабская цифра или буква, например:

**Ж1** – усадебная застройка низкой плотности существующая - **з**она усадебных жилых домов с отдельно стоящими объектами обслуживания местного значения.

Каждый вид зон в зависимости от природных, планировочных или инженерно-геологических условий подразделяется на подзоны.

Каждый вид территориальной зоны может встречаться в различных местах населенных пунктов, при этом, зона может состоять из двух и более контуров, разрезанная водным объектом, транспортным коридором и иными объектами. Для всех контуров территориальной зоны действуют установленные градостроительные регламенты в равной степени.

Комплексная оценка качества сельской среды в соответствии со сложившейся застройкой и данными генерального плана позволили выделить в границах базовых типов территориальных зон 25 видов, в том числе:

**Жилая зона (Ж):**

**-Ж1** - зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания существующая;

-**Ж2** – зона индивидуальной жилой застройки постоянного проживания, рекомендуемая для перспективного развития;

**-Ж3** – зона малоэтажной жилой застройки.

**Общественно-деловая зона (ОД):**

- **ОДА –** общественно-деловая зона административно-делового назначения;

**- ОДт** – общественно-деловая зона торгового назначения;

**- ОДсб** – общественно-деловая зона социально-бытового назначения;

**- ОДо** – общественно-деловая зона учебно-образовательного назначения;

**Рекреационная зона (Р):**

**-Р1–** зона сельских природных территорий**,** для сохранения и использования существующего ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения.

**-Р2 –** зона мест общего пользования с преимущественным размещением объектов отдыха, зеленых насаждений общего пользования, прудами, озерами, пляжами и объектами обслуживания культурного и спортивно-оздоровительного назначения;

- **Р3** – зона мест общего пользования, рекомендуемая для перспективного развития;

- **Р4** – зона защитных насаждений.

**Зона акваторий (В):**

- **В** - зона акватории реки Солоновка, пруда.

**Зона сельскохозяйственного использования (СХ):**

-**СХ3** – зона сельскохозяйственного использования III класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 300 м;

-**СХ4** – зона сельскохозяйственного использования IV класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 100 м;

-**СХ5** – зона сельскохозяйственного использования V класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 50 м.

**Промышленные зоны (П):**

- **П4** – зона промышленности IV класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 100 м.

**Зоны специального назначения (С):**

**- Ср**– зона ритуального назначения;

**- Срп**– зона ритуального назначения, рекомендуемая для перспективного развития;

**- Со** – Зона складирования и захоронения отходов.

**Зона транспортной инфраструктуры (Т):**

**-Туд** - зона улично-дорожной сети;

**Зона инженерной инфраструктуры (И):**

**-Иэ** – зона энергообеспечения;

**-Ив** – зона водоснабжения.

**Зоны с особыми условиями использования:**

-**СЗ** – санитарно-защитная зона объектов специального назначения, объектов сельскохозяйственной и промышленной инфраструктуры размер которой устанавливается в соответствии с классом опасности;

**-ВЗ –** территория, попадающая в водоохранную зону;

**-ОЗэп** – зона охранной зоны ЛЭП в соответствии с границей охранной зоны ЛЭП до 20 кВт и более в границах сельского поселения;

***Глава 3. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования***

**Ж- Жилая зона.**

**Ж1, Ж2** – усадебная застройка низкой плотности- **з**она усадебных жилых домов с отдельно стоящими объектами обслуживания местного значения.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

-отдельно стоящие жилые дома усадебного типа;

-двухквартирные жилые дома;

-магазины торговой площадью до 40м2, без специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов;

-детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

-школы начальные и средние;

-клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения

-объекты, связанные с отправлением культа;

-парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

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

-сады, огороды;

-бани, сауны, надворные туалеты;

-сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (парники, теплицы, оранжереи и т. д.);

-хозяйственные постройки (для существующей усадебной застройке);

-отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок;

-площадки для мусоросборников;

-аллеи, скверы.

**Условно разрешенные виды использования:**

-предприятия общественного питания;

-кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины;

-помещения для занятий спортом;

-спортплощадки, теннисные корты;

-отделения, участковые пункты полиции;

-библиотеки;

-аптеки;

-почтовые отделения, телефон, телеграф;

-сооружения для мелкорозничной торговли;

-мелкие объекты обслуживания;

-общественные резервуары для хранения воды;

-жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;

-лесозащитные полосы;

-оздоровительные центры;

**Параметры:**

*1. Размеры приусадебных (приквартирных) земельных участков, выделяемых на индивидуальный дом или на одну квартиру, следует принимать в порядке, установленном местными органами власти в соответствии с территориальными строительными нормами в зависимости от типа дома и других местных особенностей. Рекомендуемые предельные размеры следующие:*

*для жилых домов усадебного типа:*

*- минимальная площадь земельного участка – 800кв.м;*

*-максимальная площадь участка для домов усадебного типа – 5000кв.м.;*

*2. Усадебный, многоквартирный блокированный и секционный дом должен отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5м, от красной линии проездов – не менее чем на 3м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5м;*

*3.* *До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:*

*-от усадебного, одно-двухквартирного и блокированного дома – 3м;*

*-от постройки для содержания скота и птицы – 4м (для существующей усадебной застройки);*

*-от других построек (бани, гаража и др.) – 1м;*

*-от стволов высокорослых деревьев – 4м;*

*-от стволов среднерослых деревьев – 2м;*

*-от кустарника – 1м.*

*4. На территориях с застройкой усадебными, одно-двухквартирными домами расстояния от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек – сарая, гаража, бани(для существующей усадебной застройки), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6м.*

*Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев.*

*5. Высота зданий:*

*-для усадебной застройки низкой плотности проектируемой и блокированных домов* *кол-во надземных этажей до двух с возможным использованием мансардного этажа и высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 9,6м, до конька скатной кровли не более 13,6м;*

*-для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 4м, до конька скатной кровли не более 7м.*

*-исключение составляют шпили, башни, флагштоки.*

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

*7. Требования к ограждению земельных участков: высота ограждения не должна превышать 2,0 м.*

*8. Предусмотреть при установлении границ обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами и правилами землепользования застройки.*

*9. Относить к сервитутам, возлагаемым на владельцев недвижимости право ограниченного использования части чужого земельного участка для:*

*- застройки, реконструкции, ремонта, осуществляемых для нужд государственного, общественного или частного интереса в сфере градостроительной деятельности;*

*- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации инженерно-транспортных коммуникаций и сооружений, других элементов недвижимости;*

*- проведения работ по инженерной подготовке;*

*- проезды и проходы через соседние земельные участки;*

*- применения проникающих на определённой высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений.*

**Ж 3–** Зона малоэтажной жилой застройки постоянного проживания - **з**она секционных жилых домов высотой до 3-х этажей с отдельно стоящими или встроенными объектами обслуживания местного значения .

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

-жилые многоквартирные дома до 3-х этажей;

-магазины и объекты бытового обслуживания (парикмахерские, службы мелкого ремонта, ремонтные мастерские бытовой техники и др.) отдельно стоящие или встроенные и пристроенные к жилым домам;

-детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

-школы начальные и средние;

-клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения

-объекты, связанные с отправлением культа;

-парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;

-почтовые отделения, телефонные станции;

-библиотеки, архивы, информационные центры;

-кафе, закусочные, столовые;

-бани, оздоровительные центры;

-аптеки, поликлиники;

-скверы, бульвары, парки.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

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

-площадки для мусоросборников;

-встроенные или отдельно стоящие коллективные подземные хранилища сельскохозяйственных продуктов;

-подземные или полузаглубленные гаражи или стоянки из расчета не более чем 1 место парковки на 1 квартиру;

- открытые стоянки временного хранения автотранспорта по расчету СНиП;

-площадки для выгула собак;

-жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

**Условно разрешенные виды использования:**

-кабинеты практикующих врачей, центры народной и традиционной медицины;

-помещения для занятий спортом;

-спортплощадки, теннисные корты;

-отделения, участковые пункты полиции;

-сооружения для мелкорозничной торговли;

-общественные резервуары для хранения воды;

-лесозащитные полосы;

-хозяйственные постройки;

-огороды.

**Параметры:**

*1. Минимальная площадь земельного участка многоквартирного жилого дома из расчета 30 кв.м. на одну квартиру.*

*Предприятия обслуживания размещаются в первых этажах многоквартирных жилых домов, выходящих на улицу или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.*

*2. Между длинными сторонами жилых зданий высотой в 2-3 этажа следует принимать расстояния (бытовые разрывы) не менее 15 м, между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами их жилых комнат – не менее 10 м. Указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений из окна в окно.*

*3.Размещение площадок и их расстояние от жилого дома принимается по СНиП 2.07.01*

*4.Размещаемые в пределах селитебной территории группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Сараи следует предусматривать на расстоянии от окон жилых домов: до 8 блоков – не менее 25м, от 8 до 30 блоков – не менее 50м.*

*5. Высота зданий:*

*Для жилых зданий кол-во надземных этажей – до 3, с возможным использованием (дополнительно) мансардных этажей при условии соблюдения строительных норм и правил; высота от уровня земли до верха плоской кровли не более 13м, до конька скатной кровли не более 15м, не включая шпили, башни, флагштоки.*

**ОД - Зона общественно-делового назначения**

Общественно - деловые зоны могут подразделяться на зоны: административно-делового, социально-бытового, торгового, учебно-образовательного, культурно-досугового, спортивного назначения, здравоохранения, социального обеспечения.

**ОДа** - общественно-деловая зона с преимущественным размещением объектов административно-делового назначения.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- жилые дома;

-офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

-банки, отделения банков и другие финансовые учреждения;

-суды, нотариальные конторы, риэлтерские конторы, прочие юридические учреждения;

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

-гостиницы;

-музеи, художественные салоны;

-предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны и т. п.);

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

-компьютерные центры;

-теле- и радиостудии;

-аптеки;

-отделения, участковые пункты полиции;

-некоммерческие коммунальные предприятия;

-аллеи, скверы до 15% площади;

-объекты, связанные с отправлением культа.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-подземные и встроенные в здания гаражи и открытые автостоянки;

-парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

-дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;

-общественные туалеты.

**Условно разрешенные виды использования:**

-общежития;

-поликлиники;

-консультативные поликлиники;

-приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

-детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

-школы начальные и средние и специализированные;

-бани, лечебно-оздоровительные центры;

-объекты пожарной охраны;

-антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

-сооружения внешнего транспорта (автовокзал, автостанция).

**Параметры:**

*- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*

**ОДт –** общественно деловая зона с преимущественным размещением объектов торгового назначения**, ОДсб** - общественно-деловая зона с преимущественным размещением объектов социально-бытового назначения.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- жилые дома;

-приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;

-пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;

-некоммерческие коммунальные предприятия;

-гостиницы;

-танцзалы, дискотеки, отдельно стоящие;

-отдельно стоящие магазины, торговые комплексы от 100 до 500 кв.м;

-торговые центры, выставки товаров;

-предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны и т. п.);

-офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

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

-центры внешкольного образования;

-компьютерные центры;

-аптеки;

-отделения, участковые пункты полиции;

-дома престарелых;

-аллеи, скверы до 15% площади;

-детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

-школы начальные и средние и специализированные;

-объекты, связанные с отправлением культа.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-подземные и встроенные в здания гаражи и открытые автостоянки;

-парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

-дворовые площадки: детские, спортивные, хозяйственные, отдыха;

-общественные туалеты.

**Условно разрешенные виды использования:**

-общежития;

-банки, отделения банков и другие финансовые учреждения;

-суды, нотариальные конторы, риэлтерские конторы, прочие юридические учреждения;

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

-теле- и радиостудии;

-бани, лечебно-оздоровительные центры;

-объекты пожарной охраны;

-больницы, госпитали общего типа;

-антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

-сооружения внешнего транспорта (автовокзал, автостанция).

**Параметры:**

*- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*

**ОДо** – общественно-деловая зона существующая с преимущественным размещением объектов образования и дошкольных учреждений.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- жилые дома;

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы начальные и средние и специализированные;

- профессионально-технические учебные заведения;

- общежития, для студентов и преподавателей;

- жилые дома для педагогического и обслуживающего персонала;

- учебные полигоны;

- производственные базы и мастерские учебных заведений;

- библиотеки, архивы, информационные центры;

- музеи, выставочные залы, художественные салоны;

- кинотеатры, видеосалоны;

- отдельно стоящие магазины, торговые комплексы от 100 до 500 кв.м;

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны и т. п.);

-спортзалы (с бассейном или без), бассейны, спортклубы;

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

-компьютерные центры;

-теле- и радиостудии;

-аптеки;

-отделения, участковые пункты полиции;

-аллеи, скверы, бульвары;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-подземные и встроенные в здания гаражи и открытые автостоянки;

-парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

-хозяйственные объекты для обслуживания учебных заведений

-общественные туалеты.

**Условно разрешенные виды использования:**

-общежития;

-офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

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

-объекты пожарной охраны;

**Параметры:**

*- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*

*- Площадь озеленения земельных участков – не менее 20% территории.*

*- Высота зданий: для всех основных строений количество наземных этажей – до 3; высота от уровня земли до верха кровли – не более 15м.*

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

**Р – Рекреационная зона.**

**Р1 –** зона сельских природных территорий - рекреационная зона для сохранения и использования существующего ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

-лесные насаждения, сады;

-лесопарки, лугопарки;

-тренировочные базы, лыжные базы;

-плодопитомники и питомники саженцев деревьев;

-туристические базы;

-площадки для занятия спортом и отдыха;

-пункты проката игрового и спортивного инвентаря.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

-пешеходные, велосипедные и лыжные дорожки, прогулочные аллеи;

-здания, сооружения для осуществления основных функций по охране и восстановлению лесов;

-элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

**Условно разрешенные виды использования:**

-объекты, необходимые для обеспечения жизнедеятельности города;

-объекты пожарной охраны;

-религиозные центры;

-оздоровительные центры.

**Параметры:**

*Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*

**Р2, Рз-** зона мест общего пользования-рекреационная зона отдыха общепоселкового значения с преимущественным размещением объектов отдыха, зеленых насаждений общего пользования и объектами обслуживания культурного и спортивно-оздоровительного назначения.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

-сооружения для занятия спортом и отдыха на природе;

-базы отдыха, спортивные базы, туристические базы, спортивные школы;

-спортзалы, стадионы, спортивные площадки;

-универсальные, спортивные и развлекательные комплексы;

-лесные насаждения, сады;

-лесопарки, лугопарки;

-тренировочные базы, лыжные базы;

-пункты проката игрового и спортивного инвентаря;

-школы;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-бассейны, бани, сауны;

-объекты мелкорозничной торговли;

-кафе, бары, рестораны;

-стоянки автотранспорта исходя из нормы: 1 место парковки на 50 посетителей;

-общественные туалеты;

-места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;

-объекты первой медицинской помощи;

-жилые дома для персонала, обслуживающего объекты отдыха;

-элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

**Условно разрешенные виды использования:**

-интернаты для пожилых людей;

-объекты пожарной охраны.

**Параметры:**

*- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*

**Р4 –**рекреационная зона защитных насаждений в интересах здоровья населения.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

-лесные насаждения высокорастущими деревьями;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;

-здания управления;

-здания, сооружения для осуществления основных функций по охране и восстановлению лесов;

**Условно разрешенные виды использования:**

-объекты, необходимые для обеспечения жизнедеятельности населенного пункта;

-объекты пожарной охраны;

**Параметры:**

*- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта, осуществляется озеленение не менее 50% территории.*

**В – Зона водных объектов**

Зоны устанавливаются для поддержания водных объектов в состоянии, соответствующем экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения и истощения поверхностных вод с учетом прибрежной полосы водоохранной зоны.

**В –** зона реки, пруда.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

-строительство водозаборных сооружений;

-использование ресурса пресных вод на хозяйственно-бытовые нужды;

-рыбная ловля в формах, разрешенных законодательством.

**Условно разрешенные виды использования:**

-размещение выпусков очищенных сточных вод, в соответствии с «Правилами охраны поверхностных вод от загрязнений»;

-строительство лодочных станций;

-организованные места отдыха.

**Параметры/Ограничения:**

*- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта*.

*-Запрещается организация полигонов для размещения твердых бытовых отходов и не утилизированных промышленных отходов, складов нефтепродуктов, минеральных удобрений, ядовитых химических веществ, размещение стоянок транспортных средств, их ремонт, мойка и заправка топливом, размещение дачных и садово-огородных участков, распашка земель, складирование отвалов размываемых грунтов, выпас и организация летних лагерей скота, установка сезонных стационарных палаточных городков.*

**СХ – Зона сельскохозяйственного использования**.

В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

(в ред. Федерального закона от 18.12.2006 N 232-ФЗ)

**СХ3-** зона сельскохозяйственных объектов III класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 300 м;

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

-свинофермы до 4 тыс.голов;

-фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов (всех специализаций);

-фермы овцеводческие на 5-30 тыс.голов;

-фермы птицеводческие до 100 тыс.кур-несушек и до 1 млн.бройлеров;

-склады для хранения ядохимикатов и минеральных удобрений более 50 т.;

-обработка сельхозугодий пестицидами с применением тракторов (от границ поля до населенного пункта);

-зверофермы;

-гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники;

-предприятия, отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности относительно основного производства.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-административные организации, офисы, конторы;

-помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;

-производственно-лабораторные корпуса;

-научно-исследовательские проектные и конструкторские организации, связанные с обслуживанием предприятий;

-объекты складского назначения различного профиля;

-объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

-предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

-зеленые насаждения специального назначения;

-питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

-открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

-пункты оказания первой медицинской помощи;

-специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

-ветеринарные приемные пункты;

-ветеринарные лечебницы;

-автозаправочные станции;

-антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

-санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.

**СХ4-** зона сельскохозяйственных объектов IV класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 100 м;

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

-тепличные и парниковые хозяйства;

-склады для хранения минеральных удобрений, ядохимикатов до 50 т.;

-склады сухих минеральных удобрений и химических средств защиты растений (зона устанавливается и до производства по переработке и хранению пищевой продукции);

-мелиоративные объекты с использованием животноводческих стоков;

-цехи по приготовлению кормов, включая использование пищевых отходов.;

-хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 100 голов;

-склады горюче-смазочных материалов;

-предприятия, отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности относительно основного производства.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-административные организации, офисы, конторы;

-помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;

-производственно-лабораторные корпуса;

-объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

-предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

-зеленые насаждения специального назначения;

-питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

-открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

-пункты оказания первой медицинской помощи;

-специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

-ветеринарные приемные пункты;

-ветеринарные лечебницы;

-автозаправочные станции;

-антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

-санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.

**СХ5-** зона сельскохозяйственных объектов V класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 50 м;

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

-хранилища фруктов и овощей, картофеля, зерна;

-материальные склады;

-хозяйства с содержанием животных (свинарники, коровники, питомники, конюшни, зверофермы) до 50 голов.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-административные организации, офисы, конторы;

-помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;

-объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

-предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

-зеленые насаждения специального назначения;

-питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

-открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

-пункты оказания первой медицинской помощи;

-ветеринарные приемные пункты;

-автозаправочные станции;

-антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

-санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения.

**П – производственная зона**

Предназначена для размещения промышленных предприятий различных классов опасности, с установленными санитарно-защитными зонами в соответствии с СП и СанПиН. В санитарно-защитных зонах промышленных предприятий не допускается размещать открытые спортивные сооружения, парки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, предприятия пищевой промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, предприятия по производству лекарственных средств и форм, склады сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий, коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки.

**Зона П4** обеспечивает широкий спектр производственной деятельности промышленных предприятий IV класса вредности, соответствующих требованиям по ограничению выброса тяжелых запахов, пыли, избыточной освещенности, вибрации, шума и других неудобств, которые могут повлиять на окружающую среду.

Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 100 м. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований. Благоустройство территорий промзон, организация и благоустройство санитарно-защитных зон осуществляется за счет собственников, владельцев, пользователей производственных объектов.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Производственные и промышленные предприятия IV класса вредности:

-химические;

-машиностроительные и металлообрабатывающие;

-добыча руд и нерудных ископаемых;

-производства строительной продукции;

-производства по обработке древесины;

-текстильные предприятия и производства легкой промышленности;

-производства по обработке животных продуктов;

-производства по обработке пищевых продуктов и вкусовых веществ;

-микробиологическое производство;

-мойка автомобилей с количеством постов от 2 до 5;

-автозаправочные станции для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом;

-объекты по обслуживанию легковых, грузовых автомобилей с количеством постов не более 10, таксомоторный парк;

-предприятия, отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности относительно основного производства.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-административные здания, офисы, конторы;

-помещения обслуживающего персонала, дежурного аварийного персонала, охраны предприятий;

-производственно-лабораторные корпуса;

-научно-исследовательские проектные и конструкторские организации, связанные с обслуживанием предприятий;

-объекты складского назначения различного профиля, кроме складов сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, а также комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

-объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;

-предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

-зеленые насаждения специального назначения;

-питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;

-открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовых и легковых автомобилей;

-объекты пожарной охраны.

**Условно разрешенные виды использования:**

-аптеки;

-пункты оказания первой медицинской помощи;

-специализированные магазины оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;

-ветеринарные приемные пункты;

-ветеринарные лечебницы;

-объекты хранения автомобилей: гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;

-станции технического обслуживания автомобилей;

-авторемонтные предприятия;

-антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;

-санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

**С – Зона специального назначения**

**Ср, Срп –** зоныритуального назначения с санитарно-защитной зоной 50 м;

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

-размещение и развитие кладбищ;

-объекты, связанные с отправлением культа;

-мемориальные парки;

-размещение ритуальных и обслуживающих учреждений.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-хозяйственные объекты по обслуживанию кладбищ;

-элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы;

-аллеи, скверы;

-общественные туалеты;

-парковки.

**Условно разрешенные виды использования:**

-мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

-аптеки;

-киоски, временные павильоны розничной торговли;

-оранжереи;

-объекты пожарной охраны.

**Параметры:**

*- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*

**Со** – зона складирования и захоронения отходов - зона II класса опасности для территорий с санитарно-защитной зоной 500 м

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

-Мусоросжигательные и мусороперерабатывающие объекты мощностью до 40 тыс.т/год;

-участки компостирования ТБО;

-скотомогильники с биологическими камерами, биотермическими ямами;

- крематории с одной камерной печью.

**Параметры:**

*- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*

**Т – Зона транспортной инфраструктуры**

**Туд** - зона автомобильных дорог общего пользования.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

-проезжие части улиц и дорог;

-мосты, путепроводы, акведуки, виадуки, трубы, подземные переходы;

-водоотводные сооружения;

-подпорные и защитные стенки;

-подземные коммуникации и сооружения на них;

-пешеходные и велосипедные дорожки;

-бульвары и прочие зеленые насаждения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;

-здания, сооружения, необходимые для строительства и эксплуатации улиц и дорог;

-рекламные щиты;

-гаражи.

**Условно разрешенные виды использования:**

-парковки;

-автозаправочные станции.

***Параметры:***

*1. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование специально уполномоченных государственных органов.*

*2. При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций, как правило, не допускается их прокладка под проезжей частью улиц.*

**И – Зона инженерной инфраструктуры.**

**Ив** – зона водоснабжения - водозаборная скважина в соответствии с границами санитарно-защитной зоны водозабора I пояса

Зона, образуемая вокруг источников водоснабжения, с преимущественным размещением зеленых насаждений общего пользования (60% территории зоны). В границах первого пояса зоны санитарной охраны источников водоснабжения запрещено любое строительство, не имеющее непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, а также применение ядохимикатов и удобрений, накопителей, промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность загрязнения подземных вод, а также запрещается размещение кладбищ, скотомогильников, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий, применение удобрений и ядохимикатов, рубка леса, размещение стойбищ и выпас скота и т.д.. Существующие жилые дома попадающие в границу I пояса сохраняются до амортизации;

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

-объекты имеющие непосредственное отношение к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений;

-лесные насаждения, сады;

-парки, набережные бульвары.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-вспомогательные строения и инфраструктура для обслуживания водопроводных сооружений;

-стоянки служебного транспорта;

-элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

**Иэ –** зона энергообеспечения.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

- размещение инженерного оборудования;

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-технологический подъезд;

-стоянки служебного транспорта.

**Параметры:**

*- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*

**Зоны с особыми условиями использования**

**СЗ** – ориентировочная санитарно-защитная зона от предприятия, размер которой устанавливается в соответствии с классом опасности предприятия, определенном Методикой расчета концентрации в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах предприятия, а также с учетом других требований, зафиксированная в СанПиН. Ее точный размер определяется на последующих стадиях проектирования расчетом.

Санитарно-защитная зона предназначена для уменьшения воздействия загрязнения на атмосферный воздух до значений, установленных гигиеническими нормативами. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона должна являться защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

**В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:**

- жилые здания;

-детские дошкольные учреждения;

- общеобразовательные школы;

- учреждения здравоохранения и отдыха;

- спортивные сооружения;

- сады, парки;

- садоводческие товарищества и огороды;

- объекты по производству лекарственных веществ;

- объекты пищевых отраслей промышленности;

- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

**Условно разрешенные виды использования СЗ от предприятий III, IV, V класса вредности:**

-склады хранения пищевых продуктов, промышленных и хозяйственных товаров;

-рынки;

-бани, прачечные, химчистки;

-гаражи индивидуального транспорта;

-стоянки автотранспорта.

**Параметры**:

*- Размеры земельных участков принимаются согласно СНиП при проектировании конкретного объекта.*

*- Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:*

*- до 300м - 60;*

*- св. 300 до 1000м - 50;*

*- св. 1000 до 3000м - 40.*

*Со стороны селитебной территории необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50м, а при ширине зоны до 100м – не менее 20м.*

**ВЗ –** территория, попадающая в водоохранную зону. Водоохранная зона предусматривается для поддержания водных объектов в состоянии, соответсвующем экологическим требованиям, для предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения поверхностных вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

-жилые дома;

-общественные здания;

-спортивные объекты;

-организованные места отдыха.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-хозяйственно-бытовые помещения

**Условно разрешенные виды использования:**

-производственные объекты, оборудованные сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения.

**Параметры:**

*- Размеры зоны устанавливается согласно ст.65 Водного кодекса РФ в зависимости от размеров и значимости водоема.*

**Запрещается:**

*-использование сточных вод для удобрения почв;*

*-размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых ,токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;*

*-осуществление авиационных мер борьбы с вредителями и болезнями растений;*

*-движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.*

**ОЗэп** – зона ЛЭП в соответствии с границей охранной зоны ЛЭП до 10 кВт.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

-размещение и обслуживание воздушных линий электропередач напряжением 10, 35, 110, 220 кВ.

Приложение: 1.Карта градостроительного зонирования пос. Октябрьский.

