ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Теченского сельского поселения

Сосновского муниципального района

Челябинской области

Заказчик:

Администрация Сосновского муниципального района Челябинской области

Утверждены

Решением Совета депутатов

Теченского сельского поселения

от «13» декабря № 105

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕЧЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Правила землепользования и застройки Теченского сельского поселения (далее -Правила) разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иным законодательством Российской Федерации, законодательством Челябинской области, Уставом Теченского сельского поселения.

Правила разработаны на основе Схемы территориального планирования Сосновского муниципального района Челябинской области. Правила являются документом градостроительного зонирования Теченского сельского поселения (далее – поселение) – разделения территории поселения на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

**Раздел I. Порядок применения Правил и внесения в них изменений**

**Глава 1. Субъекты регулирования градостроительной деятельности в Теченском сельском поселении и их полномочия**

**Статья 1. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям Совета депутатов Теченского сельского поселения (далее – Совет депутатов поселения) в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение Правил и внесение в них изменений;

- иные полномочия в соответствии с законодательством.

2. К полномочиям главы Теченского сельского поселения (далее - глава поселения) относятся:

- утверждение подготовленной на основе документов территориального планирования документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- создание комиссии по землепользованию и застройке Теченского сельского поселения (далее – Комиссия), утверждение состава данной Комиссии и Положения о ней;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

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

- иные полномочия в соответствии с законодательством.

3. К полномочиям администрации Теченского сельского поселения (далее – администрация поселения) относятся:

- подготовка документации по планировке территории;

- формирование, утверждение границ земельных участков в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, или принятие решений об отказе в выдаче таких разрешений;

- иные полномочия в соответствии с законодательством.

**Статья 2. Комиссия по землепользованию и застройке Теченского сельского поселения**

1. Комиссия формируется в целях обеспечения требований законодательства Российской Федерации, Челябинской области и настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Челябинской области и настоящими Правилами, а также в соответствии с Положением о Комиссии, утверждаемым Постановлением главы поселения.

3. Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленных статьёй 3 Правил;

- рассматривает заявления физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 5 Правил;

- рассматривает заявления физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 6 Правил;

- готовит и направляет главе поселения заключение с рекомендациями о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в порядке, установленном статьёй 11 Правил;

- осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством.

**Глава 2. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории Теченского сельского поселения. Порядок реализации инвестиционных проектов на территории Теченского сельского поселения**

**Статья 3. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Теченского сельского поселения**

Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Теченском сельском поселении, утверждённым Советом депутатов Теченского сельского поселения, с учётом особенностей, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

**Статья 4. Порядок реализации инвестиционных проектов на территории Теченского сельского поселения**

Порядок реализации инвестиционных проектов на территории Теченского сельского поселения при строительстве объектов гражданского, административного, производственного назначения, при строительстве линейных объектов инженерной инфраструктуры, а также некапитальных (временных) зданий и сооружений, порядок реализации строительства индивидуальных жилых домов, объектов дачного и садоводческого хозяйств, порядок реализации проектов при реконструкции объектов капитального строительства определяются законодательством Российской Федерации и Челябинской области, а также нормативными правовыми актами органов местного самоуправления поселения.

**Глава 3. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешения на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**Статья 5. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

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

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 5 Правил.

3. На основании протокола и заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения, которые направляет главе поселения не позднее следующего дня после окончания их подготовки.

4. На основании указанных в пункте 3 настоящей статьи рекомендаций глава поселения в течение 3-х дней со дня их поступления принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения, которое подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации и может размещаться на официальном сайте администрации Теченского сельского поселения в сети «Интернет».

**Статья 6. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 5 Правил.

5. На основании протокола и заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе поселения.

6. Глава поселения в течение 7 дней со дня поступления указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

**Глава 4. Установление территориальных зон и применение градостроительных регламентов**

**Статья 7. Порядок установления территориальных зон**

1. Границы территориальных зон установлены с учётом:

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

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Теченского сельского поселения;

3) территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории поселения;

6) исключения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

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

**Статья 8. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования**

На карте градостроительного зонирования территории поселения выделены следующие виды и состав территориальных зон:

Кодовое обозначение Жилые зоны

Ж-1 Зона застройки малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами

Ж-2 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Ж-3 Зона садоводств и дачных участков

Ж-4 Зона развития жилой застройки

Общественно-деловые зоны

О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения

О-2 Зона учреждений здравоохранения и социальной защиты

О-3 Зона объектов высшего и среднего профессионального образования

Производственные зоны

П-1 Зона производственно-коммунальных объектов II класса вредности

П-2 Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности

П-3 Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности

П-4 Зона развития производственных объектов

Рекреационные зоны

Р-1 Зона парков, скверов, садов, бульваров

Р-2 Зона лесопарков, городских лесов и отдыха

Р-3 Зона объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма

Р-4 Зона спортивных комплексов и сооружений

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Т-1 Зона железнодорожного транспорта

Т-2 Зона автомобильного транспорта

Т-3 Зона объектов инженерной инфраструктуры

Зоны специального назначения

CН-1 Зона кладбищ

CН-2 Зона полигонов ТБО

В Зона военных объектов и иных режимных территорий

Зоны сельскохозяйственного использования и назначения

СХ-1 Зона сельскохозяйственного использования

СХ-2 Зона сельскохозяйственного назначения

**Статья 9. Градостроительный регламент**

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных

участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Теченского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

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

3) занятые линейными объектами.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Челябинской области или уполномоченными органами местного самоуправления поселения в соответствии с федеральными законами.

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

7. Реконструкция указанных в пункте 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае, если использование указанных в пункте 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

9. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности. Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (иных элементов планировочной структуры поселения), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются условно разрешёнными видами использования земельных участков.

**Статья 10. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

1) основные виды разрешённого использования;

2) условно разрешённые виды использования;

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

5. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 5 Правил.

**Глава 5. Внесение изменений в Правила**

**Статья 11. Порядок внесения изменений в Правила**

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

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

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

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

4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, когда в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе поселения.

3. Глава поселения с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила глава поселения определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен в администрацию поселения.

4. Основаниями для рассмотрения главой поселения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану Теченского сельского поселения, возникшее в результате внесения в него изменений;

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

5. Глава поселения, не позднее, чем по истечении 10 дней с даты издания Постановления о подготовке проекта решения о внесении изменений в Правила, обеспечивает официальное опубликование сообщения о принятии такого решения в средствах массовой информации. Данное решение может размещаться на официальном сайте администрации Теченского сельского поселения в сети «Интернет».

6. Разработку проекта решения о внесении изменений в Правила обеспечивает Комиссия.

7. Администрация поселения в течение 5 дней с момента поступления проекта решения о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией, осуществляет его проверку на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Теченского сельского поселения, схемам территориального планирования Челябинской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки администрация поселения направляет проект решения о внесении изменений в Правила главе поселения или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в пункте 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава поселения при получении проекта решения о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний в срок не позднее, чем через 10 дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию. Одновременно с принятием главой поселения решения о проведении публичных слушаний обеспечивается опубликование проекта решения о внесении изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту решения о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 5 настоящих Правил.

11. После завершения публичных слушаний Комиссия с учётом их результатов обеспечивает внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект главе поселения.

Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава поселения в течение 10 дней после представления ему документов, указанных в пункте 11 настоящей статьи, должен принять решение о направлении их в Совет депутатов Теченского сельского поселения для рассмотрения или об отклонении и направлении их в Комиссию на доработку с указанием даты повторного представления.

13. Совет депутатов Теченского сельского поселения по результатам рассмотрения проекта решения о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить его или направить главе поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

14. Изменения в Правила подлежат официальному опубликованию в средствах массовой информации и могут размещаться на сайте в сети «Интернет».

**Раздел II. Карта градостроительного зонирования**

**Статья 12. Карта градостроительного зонирования**

**Статья 13. Карта зон с особыми условиями использования территории**

**Раздел III. Градостроительные регламенты**

**Статья 14. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны**

1. О-1 ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов местного значения, связанных, прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

- административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации районного значения,

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,

- офисы,

- представительства,

- кредитно-финансовые учреждения,

- судебные и юридические органы,

- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не

требующие создания санитарно-защитной зоны,

- гостиницы,

- информационные туристические центры,

- физкультурно-оздоровительные сооружения,

- плавательные бассейны местного значения,

- спортивные залы местного значения,

- учреждения культуры и искусства местного значения,

- учреждения культуры и искусства локального и районного значения,

- учреждения социальной защиты,

- музеи, выставочные залы, галереи,

- магазины,

- рынки,

- предприятия общественного питания,

- объекты бытового обслуживания,

- центральные предприятия связи,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и местные),

- отделения, участковые пункты милиции,

- пожарные части,

- ветлечебницы без содержания животных,

- амбулаторно-поликлинические учреждения,

- аптеки,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- многопрофильные учреждения дополнительного образования,

- учреждения среднего специального и профессионального образования без - учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских,

- банно-оздоровительные комплексы,

- ЦТП, ТП, РП.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные,

- автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные многоэтажные жилые дома,

- многоквартирные жилые дома,

- встроенно-пристроенные обслуживающие объекты,

- многофункциональные здания (административные, обслуживающие и деловые объекты в комплексе с жилыми зданиями),

- залы аттракционов и игровых автоматов,

- конфессиональные объекты,

- крупные торговые комплексы,

- торгово-выставочные комплексы,

- временные торговые объекты,

- гаражи индивидуальных легковых автомобилей, подземные, полуподземные, многоэтажные,

- встроенные или встроенно-пристроенные,

- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей,

- предприятия автосервиса.

Параметры застройки:

1. Коэффициент озеленения – не менее 15% от площади земельного участка.

2. Высота застройки определяется администрацией поселения с учетом композиционных и эстетических требований.

2. О-2 ЗОНА УЧРЕЖДЕНИЙ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ

Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты местного значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования:

- стационары,

- амбулаторно-поликлинические учреждения,

- станции скорой помощи,

- аптеки,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- учреждения социальной защиты,

- ЦТП, ТП, РП.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные.

Условно разрешенные виды использования:

- стационары специального назначения,

- специальные учреждения социальной защиты,

- конфессиональные объекты.

Параметры застройки:

1. Для жилых домов, выходящих на магистральные улицы, количество жилых помещений – не более 10% площади первого этажа дома.

2. Коэффициент использования территории –60% от площади земельного участка.

3. Коэффициент озеленения – не менее 15% от площади земельного участка.

4. Высота застройки определяется администрацией поселения с учетом композиционных и эстетических требований.

3. О-3 ЗОНА ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ ВЫСШЕГО И СРЕДНЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Зона предназначена для размещения образовательных учреждений высшего и среднего профессионального образования, научно-исследовательских учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования:

- высшие учебные заведения,

- учреждения среднего специального и профессионального образования,

- ЦТП, ТП, РП.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общежития, связанные с производством и образованием,

- аптеки,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- лектории,

- физкультурно-оздоровительные сооружения,

- предприятия общественного питания,

- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения.

Условно разрешенные виды использования:

- организации, учреждения, управления,

- школы-интернаты,

- многопрофильные учреждения дополнительного образования,

- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,

- учреждения культуры и искусства локального и районного значения,

- амбулаторно-поликлинические учреждения,

- конфессиональные объекты,

- магазины,

- временные торговые объекты,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные.

Параметры застройки:

1. Коэффициент использования территории – 60% от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории – не менее 10% от площади земельного участка.

3. Высота застройки определяется администрацией поселения с учетом композиционных и эстетических требований.

**Статья 15. Градостроительные регламенты. Жилые зоны**

1. Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ И СРЕДНЕЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для застройки средней плотности многоквартирными малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования:

- многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа,

- блокированные жилые дома в 2-4 этажа,

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками,

- блокированные жилые дома на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками,

- блокированные жилые дома 1-3 этажей с придомовыми участками,

- детские дошкольные учреждения,

- школы общеобразовательные,

- многопрофильные учреждения дополнительного образования,

- амбулаторно-поликлинические учреждения,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- отделения, участковые пункты милиции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения,

- площадки для выгула собак с элементами озеленения,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

ЦТП, ТП.

Условно разрешенные виды использования

- многоквартирные многоэтажные жилые дома 5-10 этажей,

- аптеки,

- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов,

- офисы,

- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня,

- учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских,

- конфессиональные объекты,

- гостиницы,

- учреждения социальной защиты,

- физкультурно-оздоровительные сооружения,

- учреждения культуры и искусства локального и районного значения,

- магазины,

- встроенно-пристроенные обслуживающие объекты,

- объекты бытового обслуживания,

- предприятия общественного питания,

- временные торговые объекты,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- гаражи для индивидуальных легковых автомобилей,

- подземные,

- полуподземные,

- многоэтажные,

- встроенные или встроенно-пристроенные,

- боксового типа для инвалидов,

- автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых

автомобилей,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные,

- общественные бани.

Параметры застройки:

1. Плотность застройки – 7200 м2/га.

2. Минимальная площадь земельного участка – 0,12 га.

3. Этажность – 4-6 этажей.

4. Коэффициент застройки территории – 70% от площади земельного участка.

5. Отступы от границы: магистральных дорог – не менее 6 м, жилых улиц – не менее 3 м.

6. Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

7. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не более 15% от площади земельного участка.

2. Ж-2 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования:

- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками,

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками,

- детские дошкольные учреждения,

- школы общеобразовательные,

- многопрофильные учреждения дополнительного образования,

- амбулаторно-поликлинические учреждения,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- отделения, участковые пункты милиции,

- детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения,

- площадки для выгула собак с элементами озеленения,

- ЦТП, ТП.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля,

- встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля,

- автостоянки,

- сады, огороды, палисадники.

Условно разрешенные виды использования:

- многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа,

- блокированные жилые дома в 2-4 этажа,

- блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками,

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.),

- аптеки,

- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов,

- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации

- районного и локального уровня,

- офисы,

- учреждения социальной защиты,

- гостиницы,

- физкультурно-оздоровительные сооружения,

- учреждения культуры и искусства локального и районного значения,

- конфессиональные объекты,

- магазины,

- объекты бытового обслуживания,

- предприятия общественного питания,

- временные торговые объекты,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- общественные бани.

Параметры застройки:

1. Плотность застройки – 1500 м2/га.

2. Минимальная площадь земельного участка – 0,04 га.

3. Этажность – не выше 3-х этажей.

4. Коэффициент застройки территории – 50% от площади земельного участка.

5. Отступы от границы: магистральных дорог – не менее 6 м, жилых улиц– не менее 3 м.

6. Коэффициент озеленения территории – не менее 30% от площади земельного участка.

7. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не более 10% от площади земельного участка.

3. Ж-3 ЗОНА САДОВОДСТВ И ДАЧНЫХ УЧАСТКОВ

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

Основные виды разрешенного использования:

- садовые и дачные дома,

- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.),

- постройки для содержания мелких животных,

- сады, огороды, палисадники.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля,

- встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля,

- автостоянки.

- ТП.

Условно разрешенные виды использования:

- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажей с придомовыми участками,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- спортивные площадки,

- отделения, участковые пункты милиции,

- аптеки,

- сезонные обслуживающие объекты,

- конфессиональные объекты,

- магазины,

- временные торговые объекты.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь земельного участка – 0,03 га.

3. Этажность – не выше 2-х этажей.

4. Коэффициент застройки территории – 40% от площади земельного участка.

5. Отступы от границы: магистральных дорог – не менее 6 м, жилых улиц – не менее 3 м.

6. Коэффициент озеленения территории – не менее 40% от площади земельного участка.

7. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не более 10% от площади земельного участка.

**Статья 16. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения**

С-1 ЗОНА КЛАДБИЩ

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Основные виды разрешенного использования:

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны,

- захоронения (для действующих кладбищ),

- колумбарии (для действующих кладбищ),

- мемориальные комплексы,

- дома траурных обрядов,

- бюро похоронного обслуживания,

- бюро-магазины похоронного обслуживания,

- крематории (для действующих кладбищ),

- конфессиональные объекты.

- ТП, РП.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые бесплатные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- захоронения (для закрытых кладбищ).

ЗОНЫ ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫХ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ В ЗОНА ВОЕННЫХ ОБЪЕКТОВ И ИНЫХ РЕЖИМНЫХ ТЕРРИТОРИЙ

Зоны предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим, порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами.

**Статья 17. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры**

1. Т-1 ЗОНА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Основные виды разрешенного использования:

- сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта,

- магазины,

- предприятия общественного питания,

- ЦТП, ТП, РП.

Условно разрешенные виды использования:

- временные торговые объекты,

- АЗС,

- АГЗС.

2. Т-2 ЗОНА АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА

Основные виды разрешенного использования

- полосы зеленых насаждений вдоль магистральной дороги шириной не менее 10 м;

- конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов наземных пешеходных переходов, подземных пешеходных переходов, светофорных объектов, дорожных знаков);

- сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления автотранспортом;

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (гаражи, стоянки);

- предприятия по обслуживанию транспортных средств;

- остановочные пункты общественного транспорта;

- автозаправочные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи;

- информационные центры, справочные и рекламные агентства;

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- пункты охраны правопорядка;

- встроенные и пристроенные торговые объекты, предприятия общественного питания.

Условно разрешенные виды использования

- отдельно стоящие торговые объекты, предприятия общественного питания, в том числе временные.

**Статья 18. Градостроительные регламенты. Производственные зоны**

1. П-1 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ II КЛАССА ВРЕДНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов II класса вредности и ниже, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации II класса вредности,

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности,

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности,

- объекты складского назначения II-III классов вредности,

- объекты складского назначения IV-V классов вредности,

- энергоисточники коммунальной инфраструктуры,

- оптовые базы и склады,

- сооружения для хранения транспортных средств,

- предприятия автосервиса,

- АЗС,

- АГЗС.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации,

- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения,

- офисы и представительства,

- судебные и юридические органы,

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,

- кредитно-финансовые учреждения,

- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий,

- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий,

- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,

- конфессиональные объекты,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли,

- рынки промышленных товаров,

- крупные торговые комплексы,

- торгово-выставочные комплексы,

- магазины,

- временные торговые объекты,

- предприятия общественного питания,

- объекты бытового обслуживания,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты,

- отделения, участковые пункты милиции,

- пожарные части,

- ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития, связанные с производством и образованием,

- гостиницы.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 0,75 от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,1 от площади земельного участка.

3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не более 10% от площади земельного участка.

2. П-2 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III КЛАССА ВРЕДНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов III класса вредности и ниже, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности,

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности,

- объекты складского назначения III класса вредности,

- объекты складского назначения IV-V классов вредности,

- энергоисточники коммунальной инфраструктуры,

- оптовые базы и склады,

- сооружения для хранения транспортных средств,

- предприятия автосервиса,

- АЗС,

- АГЗС.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации,

- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения,

- офисы и представительства,

- судебные и юридические органы,

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,

- кредитно-финансовые учреждения,

- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий,

- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий,

- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,

- конфессиональные объекты,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли,

- рынки промышленных товаров,

- крупные торговые комплексы,

- торгово-выставочные комплексы,

- магазины,

- временные торговые объекты,

- предприятия общественного питания,

- объекты бытового обслуживания,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты,

- отделения, участковые пункты милиции,

- пожарные части,

- ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития, связанные с производством и образованием,

- гостиницы.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 0,75 от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,1 от площади земельного участка.

3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не более 10% от площади земельного участка.

3. П-3 ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ IV-V КЛАССОВ ВРЕДНОСТИ

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности,

- объекты складского назначения IV-V классов вредности,

- энергоисточники коммунальной инфраструктуры,

- оптовые базы и склады,

- сооружения для хранения транспортных средств,

- предприятия автосервиса,

- АЗС,

- АГЗС.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации,

- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения,

- офисы и представительства,

- судебные и юридические органы,

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания,

- кредитно-финансовые учреждения,

- здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, - научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий,

- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий,

- проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,

- конфессиональные объекты,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли,

- рынки промышленных товаров,

- крупные торговые комплексы,

- торгово-выставочные комплексы,

- магазины,

- временные торговые объекты,

- предприятия общественного питания,

- объекты бытового обслуживания,

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства,

- отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты,

- отделения, участковые пункты милиции,

- пожарные части,

- ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования:

- общежития, связанные с производством и образованием,

- гостиницы.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 0,65 от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,15 от площади земельного участка.

3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования), - не более 15% от площади земельного участка. 47

**Статья 19. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения**

1. Р-1 ЗОНА ГОРОДСКИХ ПАРКОВ, СКВЕРОВ, БУЛЬВАРОВ

Зона предназначена для организации парков, скверов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования (городских парков, скверов, бульваров) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях (применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями) градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования:

- парки,

- скверы, сады, бульвары,

- регулируемая рубка деревьев.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,

- некапитальные строения предприятий общественного питания,

- сезонные обслуживающие объекты,

- ТП.

- элементы благоустройства, малые архитектурные формы,

- детские площадки, площадки для отдыха.

Условно разрешенные виды использования:

- спортивные площадки с капитальными объектами обслуживающего назначения.

2. Р-2 ЗОНА ЛЕСОПАРКОВ, ГОРОДСКИХ ЛЕСОВ И ОТДЫХА

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования (скверов, бульваров) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях (применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями) градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования:

- городские лесопарки,

- зоопарки,

- детские площадки, площадки для отдыха,

- площадки для выгула собак,

- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,

- места для пикников, костров,

- пляжи,

- регулируемая рубка деревьев,

- элементы благоустройства, малые архитектурные формы.

Условно разрешенные виды использования:

- учреждения здравоохранения,

- учреждения социальной защиты,

- учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, для отдыха и туризма,

- спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения,

- конфессиональные объекты,

- временные торговые объекты,

- предприятия общественного питания,

- сезонные обслуживающие объекты,

- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа,

- автостоянки для временного хранения туристических автобусов,

- предприятия автосервиса,

- ЦТП, ТП, РП.

Р-3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО ЛЕЧЕНИЯ, ОТДЫХА И ТУРИЗМА

Зона предназначена для размещения объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны

Основные виды разрешенного использования:

- учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма,

- физкультурно-оздоровительные сооружения,

- лодочные станции,

- яхт-клуб,

- лыжные спортивные базы,

- водно-спортивные базы,

- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря,

- ЦТП, ТП, РП.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- жилые дома для обслуживающего персонала,

- летние и круглогодичные театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры, видеосалоны,

- аттракционы,

- залы аттракционов и игровых автоматов,

- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,

- библиотеки,

- музеи, выставочные залы, галереи,

- магазины,

- торговые павильоны,

- торговые киоски,

- лоточная торговля,

- сезонные обслуживающие объекты,

- банно-оздоровительные комплексы,

- приемные пункты прачечных и химчисток,

- косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты,

- предприятия общественного питания,

- гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, открытые, подземные и полуподземные,

- автостоянки для временного хранения туристических автобусов,

- АЗС,

- АГЗС.

Р-4 ЗОНА СПОРТИВНЫХ КОМПЛЕКСОВ И СООРУЖЕНИЙ

Зона предназначена для размещения спортивных сооружений и комплексов, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования:

- спортивно-зрелищные сооружения,

- физкультурно-оздоровительные сооружения,

- специальные спортивно-развлекательные сооружения,

- ЦТП, ТП, РП.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- учреждения культуры и искусства локального и районного значения,

- аптеки,

- пункты оказания первой медицинской помощи,

- объекты бытового обслуживания,

- отделения, участковые пункты милиции,

- предприятия общественного питания,

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные.

Условно разрешенные виды использования:

- организации, учреждения, управления,

- конфессиональные объекты,

- магазины,

- торгово-выставочные комплексы,

- крупные торговые комплексы,

- временные торговые объекты,

- АЗС,

- АГЗС.

**Статья 20. Градостроительные регламенты. Зона сельскохозяйственного использования**

СХ-1 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Зона выделяется для размещения объектов сельскохозяйственного использования в границах населенного пункта в целях ведения сельскохозяйственного производства, до момента изменения вида их использования.

Основные виды разрешенного использования:

- сельскохозяйственные объекты,

- здания, строения, сооружения сельскохозяйственного использования,

- питомники,

- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны.

СХ-2 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Используется в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом.

Основные виды разрешенного использования:

- сады, огороды, палисадники,

- пашни, сенокосы, пастбища.

- иные объекты сельскохозяйственной деятельности.

**Статья 21. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия**

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 15 Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьями 16 – 21 Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 14 Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, отображенных на карте статьи 15 Правил.

2. До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры Теченского сельского поселения ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, отображенных на карте статьи 15 Правил, определяются администрацией поселения.

**Статья 22. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям**

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 15 Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьями 16 – 21 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 14 Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 15 Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими Правилам.

3. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов (включая шумовую зону аэропорта) устанавливаются:

- виды запрещенного использования;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе санитарных норм и правил с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 5 Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

− объекты для проживания людей;

− коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

− предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

− склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других

отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

− предприятия пищевых отраслей промышленности;

− оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

− комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

− спортивные сооружения;

− парки;

− образовательные и детские учреждения;

− лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

− озеленение территории;

− малые формы и элементы благоустройства;

− сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

− предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса опасности, чем основное производство;

− пожарные депо;

− бани;

− прачечные;

− объекты торговли и общественного питания;

− мотели;

− гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

− автозаправочные станции;

− связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;

− нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;

− электроподстанции;

− артезианские скважины для технического водоснабжения;

− водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

− канализационные насосные станции;

− сооружения оборотного водоснабжения;

− питомники растений для озеленения промышленной площадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

4. Водоохранные зоны выделяются в целях:

− предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

− предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

− сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

− виды запрещенного использования;

− условно разрешенные виды использования.

Виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:

− проведение авиационно-химических работ;

− применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

− использование навозных стоков для удобрения почв;

− размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче -смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

− складирование навоза и мусора;

− заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;

− размещение коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;

− размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;

− осуществление без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, добычи полезных ископаемых, производства землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах необщего пользования;

− отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;

− длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота);

− использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;

− размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

Складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе.

Находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина - 20 м для всех объектов):

− распашка земель;

− применение удобрений;

− складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;

− выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;

− установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

− движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

Условно разрешенные виды использования:

− озеленение территории;

− малые формы и элементы благоустройства;

− размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;

− временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме автозаправочных станций, ремонтных мастерских, других производственно-обсуживающих объектов) при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

5. Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования недвижимости и виды действий в пределах таких зон:

− проведение авиационно-химических работ;

− применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

− размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

− складирование навоза и мусора;

− заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;

− размещение стоянок транспортных средств;

− проведение рубок зеленых насаждений.

**Статья 23. Территории, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется**

Действие градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами, не распространяется на следующие земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

**Статья 24. Территории, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

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

2. В случае, если земельный участок, указанный в п.1 настоящей статьи, отнесен настоящими Правилами к определенной территориальной зоне, градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны считается не установленным для такого земельного участка.