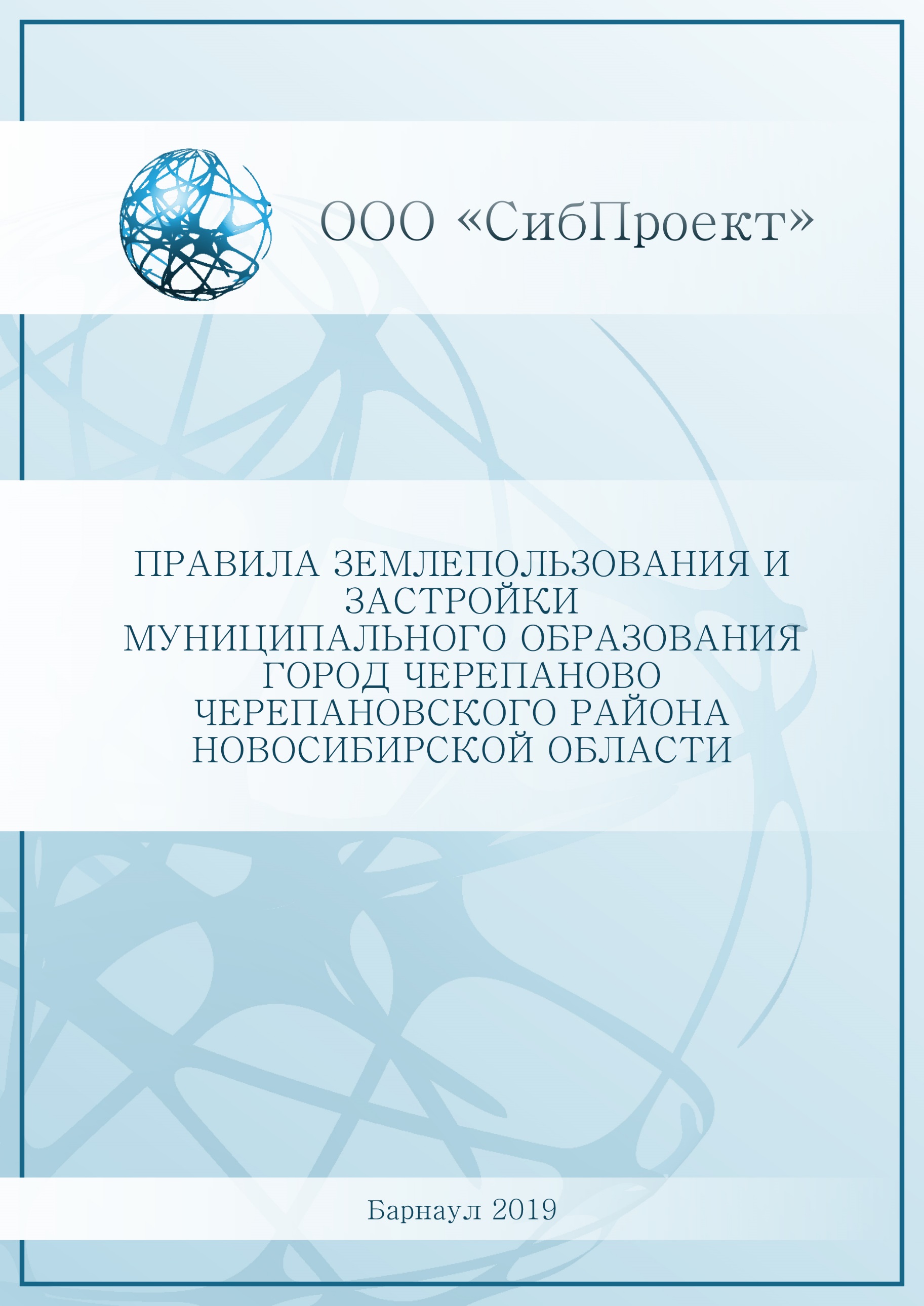
****

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ГОРОД ЧЕРЕПАНОВО**

**ЧЕРЕПАНОВСКОГО РАЙОНА**

**НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Заказчик:** Администрация муниципального образования город Черепаново Черепановского района Новосибирской области

**Муниципальный контракт:** №0151300023819000065 от 27.04.2019 г.

**Исполнитель:** ООО «СибПроект»

Руководитель проекта:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Л.А. Калачева

БАРНАУЛ 2019

Правила землепользования и застройки муниципального образования город Черепаново Черепановского района Новосибирской области на основании технического задания к муниципальному контракту №0151300023819000065 от 27.04.2019 г.

В разработке Правил землепользования и застройки принимали участие специалисты:

Калачева Л. А., руководитель проекта;

Мищенко М.А., архитектор проекта.

**СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | | **Параметры** |
| **Текстовые материалы** | | | |
| **1** | Правила землепользования и застройки муниципального образования город Черепаново Черепановского района Новосибирской области. Порядок применения и внесения изменений. | |  |
| **2** | Правила землепользования и застройки муниципального образования город Черепаново Черепановского района Новосибирской области. Градостроительные регламенты. | |  |
| **Графические материалы** | | | |
| **1** | | Карта градостроительного зонирования муниципального образования город Черепаново Черепановского района Новосибирской области | Масштаб 1:5000 |
| **2** | | Карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования город Черепаново Черепановского района Новосибирской области | Масштаб 1:5000 |

**СОДЕРЖАНИЕ**

[Глава 1. Общие положения 7](#_Toc32581156)

[Статья 1. Назначение и содержание настоящих Правил 7](#_Toc32581157)

[Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах 7](#_Toc32581158)

[Статья 3. Правовой статус и сфера действия настоящих Правил 11](#_Toc32581159)

[Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила 12](#_Toc32581160)

[Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 15](#_Toc32581161)

[Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления 15](#_Toc32581162)

[Статья 6. Субъекты отношений в области землепользования и застройки 15](#_Toc32581163)

[Статья 7. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления. 16](#_Toc32581164)

[Статья 8. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки 17](#_Toc32581165)

[Глава 3. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами местного самоуправления 17](#_Toc32581166)

[Статья 9. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 17](#_Toc32581167)

[Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 17](#_Toc32581168)

[Глава 4. Порядок подготовки документации по планировке территории муниципального образования город Черепаново 19](#_Toc32581169)

[Статья 11. Назначение, виды и состав документации по планировке территории поселения 19](#_Toc32581170)

[Статья 12. Порядок подготовки, принятия решения об утверждении или об отклонении проектов планировки и проектов межевания территории. 20](#_Toc32581171)

[Статья 13. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков 21](#_Toc32581172)

[Глава 5. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 22](#_Toc32581173)

[Статья 14. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, регулирования землепользования и застройки 22](#_Toc32581174)

[Глава 6. Заключительные положения 22](#_Toc32581175)

[Статья 15. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям 22](#_Toc32581176)

[Статья 16. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки 23](#_Toc32581177)

[Статья 17. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации 24](#_Toc32581178)

[Часть II. Карты градостроительного зонирования 25](#_Toc32581179)

[Глава 7. Градостроительное зонирование 25](#_Toc32581180)

[Статья 18. Карты градостроительного зонирования муниципального образования город Черепаново 25](#_Toc32581181)

[Статья 19. Порядок установления территориальных зон 28](#_Toc32581182)

[Статья 20. Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроительного зонирования муниципального образования город Черепаново 29](#_Toc32581183)

[Статья 21. Линии градостроительного регулирования 29](#_Toc32581184)

[Часть III. Градостроительные регламенты 30](#_Toc32581185)

[Глава 8. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 30](#_Toc32581186)

[Статья 22. Порядок установления градостроительных регламентов 30](#_Toc32581187)

[Статья 23. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 31](#_Toc32581188)

[Статья 24. Использование земельных участков и объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительным регламентам 33](#_Toc32581189)

[Статья 25. Градостроительные регламенты на территории жилой зоны 34](#_Toc32581190)

[Статья 26. Градостроительные регламенты на территориях общественно-деловой зоны 44](#_Toc32581191)

[Статья 27. Градостроительные регламенты на территориях производственных зон 52](#_Toc32581192)

[Статья 28. Градостроительные регламенты на территориях зоны инженерной инфраструктуры 57](#_Toc32581193)

[Статья 29. Градостроительные регламенты на территориях зоны транспортной инфраструктуры 58](#_Toc32581194)

[Статья 30. Градостроительные регламенты на территориях зон рекреационного назначения 62](#_Toc32581195)

[Статья 31. Градостроительные регламенты на территориях зон сельскохозяйственного использования. 66](#_Toc32581196)

[Статья 32. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения. 69](#_Toc32581197)

[Глава 9. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории муниципального образования город Черепаново 70](#_Toc32581198)

[Статья 33. Виды зон градостроительных ограничений 70](#_Toc32581199)

[Статья 34. Зоны с особыми условиями использования территорий муниципального образования город Черепаново 71](#_Toc32581200)

[Статья 35. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов 79](#_Toc32581201)

**Введение**

Правила землепользования и застройки муниципального образования город Черепаново Черепановского района Новосибирской области (далее - Правила) являются нормативно-правовым актом муниципального образования, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Новосибирской области, Черепановского района, муниципального образования город Черепаново.

Правила разработаны на основе генерального плана города Черепаново Черепановского района Новосибирской области.

Целями настоящих Правил являются:

1) создание условий для устойчивого развития территорий поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территорий поселения;

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

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

Правила, устанавливающие общий порядок осуществления градостроительной деятельности, обязательны для органов государственной власти и местного самоуправления, физических и юридических лиц.

В случае возникновения противоречий между настоящими Правилами и другими местными нормативными актами, касающимися землепользования и застройки муниципального образования город Черепаново, действуют настоящие Правила.

**Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений**

**Глава 1. Общие положения**

**Статья 1. Назначение и содержание настоящих Правил**

Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на зонировании муниципального образования город Черепаново, установлении градостроительных регламентов – ограничений использования территории.

Правила регламентируют следующую деятельность органов и должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

– предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

– предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

– организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

– организация разработки и согласования, утверждение проектной документации;

– выдача разрешений на строительство и на ввод объекта в эксплуатацию;

– организация подготовки документации по планировке территории;

– внесение изменений в настоящие Правила.

Настоящие Правила содержат:

1. порядок применения настоящих Правил и внесения изменений в настоящие Правила;
2. карту градостроительного зонирования;
3. градостроительные регламенты.

**Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах**

В целях применения настоящих Правил, используемые в них понятия, употребляются в следующих значениях:

– *виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства* – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в иных объектах недвижимости разрешено в силу указания этих видов в градостроительных регламентах при соблюдении требований, установленных настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами;

– *временные объекты, используемые для строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства* – постройки, необходимые для использования при строительстве объекта капитального строительства, размещаемые на специально предоставленных земельных участках на срок осуществления строительства (реконструкции, капитального ремонта) и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

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

– *высота строения* – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;

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

– *градостроительное зонирование* – зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

– *градостроительный план земельного участка* – самостоятельный либо входящий в состав проекта межевания территории документ, соответствующий требованиям статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации (в соответствии с Федеральным законом [от 03.07.2016 N 373-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_200754/) с 1 июля 2017 года статья 44 ГрК РФ утрачивает силу, в силу вступает статья 57.3ГрК РФ "Градостроительный план земельного участка"), являющийся обязательным основанием для подготовки проектной документации, выдачи разрешения на строительство и выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

– *градостроительное регулирование* – деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления по упорядочению градостроительных отношений, возникающих в процессе градостроительной деятельности, осуществляемая посредством принятия законодательных и иных нормативных правовых актов, утверждения и реализации документов территориального планирования, документации по планировке территории и правил землепользования и застройки;

– *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, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

*– земельный участок -* объект права собственности и иных предусмотренных Земельным Кодексом прав на землю, являющийся недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки;

– *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), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

*– индивидуальный жилой дом* – отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости;

– *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;

– *инженерная, транспортная, и социальная инфраструктуры* – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного обеспечения, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование муниципального образования;

– *капитальный ремонт объектов капитального строительства* (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

– *капитальный ремонт линейных объектов* - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

– *коэффициент строительного использования земельного участка* – отношение суммарной общей площади всех объектов капитального строительства на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участок. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

– *красные линии* – линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

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

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

*– малоэтажная многоквартирная застройка –* жилая застройка этажностью до 4 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком;

– *минимальная площадь земельного участка* – минимально допустимая площадь земельного участка, установленная градостроительным регламентом определенной территориальной зоны;

– *максимальная плотность застройки* – плотность застройки (кв.м общей площади строений на 1га), устанавливаемая для каждого типа застройки, которую не разрешается превышать при освоении площадки или при ее реконструкции;

*– многоквартирный жилой дом* – жилой дом, состоящий из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

– *некапитальные строения, сооружения* - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);

– *объекты индивидуального жилищного строительства* – отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости;

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

– *правила землепользования и застройки* – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

– *процент застройки земельного участка* – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

– *приусадебный участок* – земельный участок, предназначенный для строительства, эксплуатации и содержания индивидуального жилого дома;

– *общественные обсуждения или* *публичные слушания* – форма непосредственного участия населения в осуществлении местного самоуправления посредством публичного обсуждения проектов муниципальных правовых актов и вопросов в сфере градостроительной деятельности, планируемой к проведению на территории муниципального образования;

– *публичный сервитут* – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний;

– *разрешенное использование* – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами и ограничениями, установленными законодательством;

– *разрешение на строительство* – документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1  статьи 51 Градостроительного кодекса РФ), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом;

– *разрешение на ввод объекта в эксплуатацию* – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

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

– *реконструкция линейных объектов* - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

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

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

– *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);

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

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

– *хозяйственные постройки* – расположенные на приусадебном земельном участке гаражи, сараи, бани, теплицы, навесы, погреба, колодцы, мусоросборники и другие сооружения, используемые исключительно для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

**Статья 3. Правовой статус и сфера действия настоящих Правил**

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе генерального плана муниципального образования город Черепаново Черепановского района Новосибирской области.

2. Настоящие Правила действуют в границах муниципального образования город Черепаново Черепановского района Новосибирской области.

В случае внесения изменений в генеральный план муниципального образования город Черепаново Черепановского района Новосибирской области соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.

3. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального плана муниципального образования город Черепаново Черепановского района Новосибирской области, Правила землепользования и застройки и не должны им противоречить.

4. Действие настоящих Правил 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 приспособлений, которые применяются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия;

– в границах территорий общего пользования;

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

– предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. 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 и территорий опережающего социально-экономического развития.

6. 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 субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

7. Положение настоящих Правил обязательны для использования федеральными органами государственной власти, органами государственной власти Новосибирской области, органами местного самоуправления муниципального образования город Черепаново Черепановского района Новосибирской области, юридическими лицами и гражданами.

**Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила**

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

1) несоответствие Правил застройки Генеральному плану муниципального образования город Черепаново Черепановского района Новосибирской области, возникшее в результате внесения изменений в указанный Генеральный план;

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

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территорий объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения.

2. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию по землепользованию и застройке муниципального образования город Черепаново Черепановского района Новосибирской области) (далее – Комиссия):

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

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

3) [органами местного самоуправления](http://www.pandia.ru/text/category/organi_mestnogo_samoupravleniya/) Черепановского района в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения Черепановского района;

4) органами местного самоуправления муниципального образования город Черепаново в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории города Черепаново;

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

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе города.

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

Решение о подготовке проекта изменений в Правила застройки принимается Главой города с установлением этапов градостроительного зонирования применительно ко всем территориям муниципального образования город Черепаново либо к различным частям территории муниципального образования город Черепаново (в случае подготовки проекта изменений в Правила застройки применительно к частям территории муниципального образования город Черепаново), порядка и сроков проведения работ по подготовке проекта изменений в Правила застройки, иных положений, касающихся организации указанных работ.

5. Глава города, не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абзаце 2 части 4 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

6. В указанном в части 5 настоящей статьи сообщении о принятии решения о подготовке проекта изменений в Правил застройки указываются:

1) состав и порядок деятельности Комиссии;

2) последовательность градостроительного зонирования применительно к территории муниципального образования город Черепаново либо применительно к различным частям территории муниципального образования город Черепаново (в случае подготовки проекта изменений в Правила застройки применительно к частям территории муниципального образования город Черепаново);

3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта изменений в Правила застройки;

4) порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта изменений в Правила застройки;

5) иные вопросы организации работ.

7. Разработку проекта изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия.

8. Администрация города Черепаново осуществляет проверку проекта изменений в Правила застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану муниципального образования город Черепаново Черепановского района Новосибирской области, Схеме территориального планирования Черепановского района, Схеме территориального планирования Новосибирской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам указанной в части 8 настоящей статьи проверки Администрация города Черепаново направляет проект изменений в Правила Главе города или в случае обнаружения несоответствия проекта изменений в Правила требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, направляет проект в Комиссию на доработку.

10. Глава города при получении от Администрации города Черепаново проекта изменений в Правила застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

11. Продолжительность публичных слушаний по проекту изменений в Правила застройки составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

12. В случае, если внесение изменений в Правила застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту изменений Правил 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 территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой города решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила застройки.

13. После завершения публичных слушаний по проекту изменения Правил застройки Комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила застройки и представляет указанный проект Главе города. Обязательными приложениями к проекту изменений Правил застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

14. Глава города в течение десяти дней после представления ему проекта изменений Правил землепользования и застройки должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления муниципального образования город Черепаново или об отклонении проекта изменений Правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

15. Изменения в Правила застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления муниципального образования город Черепаново. Обязательными приложениями к проекту изменений Правил застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

16. Представительный орган местного самоуправления муниципального образования город Черепаново по результатам рассмотрения проекта изменений Правил застройки и обязательных приложений к нему может утвердить изменения Правил застройки или направить проект изменений Правил застройки Главе города на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

17. Правил застройки в изменённом виде подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

18. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений Правил застройки в судебном порядке.

19. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Новосибирской области вправе оспорить решение об утверждении изменений Правил застройки в судебном порядке в случае несоответствия Правил [законодательству Российской Федерации](http://www.pandia.ru/text/category/zakoni_v_rossii/), а также схемам территориального планирования Российской Федерации, Схеме территориального планирования Новосибирской области, утвержденным до внесения изменений в Правила застройки.

**Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

1. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.

2. Администрация города Черепаново (далее – Администрация) обеспечивает возможность ознакомления с Правилами через их официальное обнародование.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Новосибирской области и Черепановского района.

4. Нормативные правовые акты муниципального образования город Черепаново в области землепользования и застройки, принятые до вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей им.

**Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления**

**Статья 6. Субъекты отношений в области землепользования и застройки**

1. Субъектами отношений в области землепользования и застройки являются:

– органы государственной власти Новосибирской области;

– органы местного самоуправления муниципального образования город Черепаново;

– Администрация города Черепаново;

– физические и юридические лица.

2. Настоящие Правила наряду с нормами действующего законодательства Российской Федерации регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

– участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией города Черепаново по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

– обращаются в администрацию города Черепаново с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

– владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

– осуществляют иные действия в области землепользования и застройки на территории муниципального образования город Черепаново.

3. Распоряжение земельными участками, находящимися в государственной собственности, осуществляется после государственной регистрации права собственности на них собственниками этих земель, если федеральными законами не предусмотрено иное.

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципального района.

Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими.

Статья 7. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления.

1. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

1) органы местного самоуправления муниципального образования город Черепаново (далее – поселение);

2) иные органы, уполномоченные действующим законодательством (в случае заключения соглашения о передаче полномочий в соответствии с Федеральным законом № 131-ФЗ от 06.10.2003).

2. К полномочиям Совета депутатов в области землепользования и застройки относятся:

1) утверждение генерального плана города;

2) утверждение Правил землепользования и застройки;

3) назначение голосования по вопросам изменения границ города Черепаново, преобразования муниципального образования;

4) определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Черепаново;

5) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета депутатов Уставом города Черепаново, решениями Совета депутатов в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области.

В целях реализации полномочий в области землепользования и градостроительной деятельности Советом депутатов издаются правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом города Черепаново, федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области полномочиями.

К полномочиям администрации города Черепаново в области землепользования и застройки относятся:

1) владение, пользование и распоряжение от имени муниципального образования имуществом, находящимся в муниципальной собственности города Черепаново;

2) утверждение подготовленной на основе генеральных планов города документации по планировке территории;

3) выдача разрешений на строительство, разрешение на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории города;

4)утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;

5) подготовка и утверждение документов территориального планирования;

6) резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах города для муниципальных нужд;

7) осуществление земельного контроля за использованием земель города;

8) иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации Уставом города Черепаново, решениями Совета депутатов в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области.

В целях реализации полномочий в области землепользования и градостроительной деятельности администрацией издаются правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом города Черепаново, решениями Совета депутатов, федеральным законодательством и законодательством Новосибирской области полномочиями.

3. Органы местного самоуправления поселения (в случае заключения соглашения о передаче полномочий в соответствии с ч.4 ст.15 Федерального закона № 131-ФЗ от 06.10.2003) принимает на себя осуществление части таких полномочий от Администрации.

При заключении соглашения объем передаваемых полномочий определяется по Соглашению, в случае отсутствия Соглашения, полномочия осуществляются в соответствии с настоящими Правилами.

**Статья 8. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки**

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки на территории городского поселения создается при Администрации города Черепаново. Комиссия организует разработку проекта правил землепользования и застройки, внесения в них изменений, а также проводит публичные слушания по:
   1. проекту Правил землепользования и застройки;
   2. проектам о внесении изменений в Правила;
   3. проектам планировки и межевания территорий;
   4. заявлениям о выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
   5. заявлениям о выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
   6. проектам строительства, реконструкции объектов недвижимости, благоустройства, озеленения, размещения временных сооружений, в случаях, если затрагиваются права и законные интересы населения в области земельных отношений и охраны окружающей среды;
   7. проекту установления публичного сервитута.
2. Состав комиссии и порядок ее деятельности утверждается постановлением главы города Черепаново в соответствии с Уставом города Черепаново Черепановского района Новосибирской области и настоящими Правилами.

**Глава 3. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами местного самоуправления**

**Статья 9**. **Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяется градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми актами.

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

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

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

**Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

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

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

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется решением 39-ой сессии Совета депутатов города Черепаново Черепановского района Новосибирской области от 04.12.2018 № 4 «Об организации и проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории города Черепаново Черепановского района Новосибирской области».

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

5. 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 семь рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

6. 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.

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

8. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей города Черепаново о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Уставом города Черепаново Черепановского района Новосибирской области и (или) нормативными правовыми актами представительного органа поселения и не может быть более одного месяца.

9. 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 города.

10. На основании рекомендаций Комиссии Глава города 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 размещается на официальном сайте Администрации в сети «Интернет».

11. 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.

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.

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

**Глава 4. Порядок подготовки документации по планировке территории муниципального образования город Черепаново**

**Статья 11. Назначение, виды и состав документации по планировке территории поселения**

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

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в статье 41 ГрК РФ.

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

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории;

6) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда.

4. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

5. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных  [статьи 43](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301011/f111b9e03a38b2b3937951a4e8401a29754eeb8d/#dst1398) ГрК РФ.

6. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных положениями статьи 41 ГрК РФ. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

8. Состав и содержание документации по планировке территории устанавливается в соответствии со статьями 42 и 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Законом Новосибирской области «О регулировании градостроительной деятельности в Новосибирской области» от 27 апреля 2010 года №481-ОЗ и может быть конкретизирован в градостроительном задании на подготовку такой документации, исходя из специфики развития территории.

**Статья 12. Порядок подготовки, принятия решения об утверждении или об отклонении проектов планировки и проектов межевания территории.**

1. Решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории муниципального образования город Черепаново для размещения объектов капитального строительства местного значения принимается Главой города путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание.

2. Решение Главы города о подготовке документации по планировке территории (проекта планировки, проекта межевания) подлежит опубликованию (обнародованию) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте администрации в сети «Интернет».

3. Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Орган местного самоуправления муниципального образования город Черепаново осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 2 статьи 12 настоящих Правил. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе города или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

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

6. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Уставом города Черепаново Черепановского района Новосибирской области и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования город Черепаново с учетом положений статьи 46 Градостроительного кодекса РФ.

7. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

8. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

9. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченный на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

10. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Администрации в сети «Интернет».

11. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом поселения и (или) нормативными правовыми актами представительного органа поселения и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

12. Орган местного самоуправления города направляет Главе города подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

13. Глава города с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение, в виде постановления, об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

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

15. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой города, Совет депутатов города Черепаново Черепановского района Новосибирской области вправе вносить изменения в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных [градостроительными регламентами](file:///G:\Немецкий%20район\Рабочая%20ПЗЗ%20Немецкий%20район\Шумановский%20сс\Отчет\ПЗЗ%20МО%20Шумановский%20сельсовет.doc#sub_109) предельных параметров разрешенного [строительства](file:///G:\Немецкий%20район\Рабочая%20ПЗЗ%20Немецкий%20район\Шумановский%20сс\Отчет\ПЗЗ%20МО%20Шумановский%20сельсовет.doc#sub_1013) и [реконструкции](file:///G:\Немецкий%20район\Рабочая%20ПЗЗ%20Немецкий%20район\Шумановский%20сс\Отчет\ПЗЗ%20МО%20Шумановский%20сельсовет.doc#sub_1014) [объектов капитального строительства](file:///G:\Немецкий%20район\Рабочая%20ПЗЗ%20Немецкий%20район\Шумановский%20сс\Отчет\ПЗЗ%20МО%20Шумановский%20сельсовет.doc#sub_1010).

16. В случае если физическое или юридическое лицо обращается в Администрацию города Черепаново с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 1-15 настоящей статьи, не требуется. Администрация города Черепаново в течение двадцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Градостроительный план земельного участка предоставляется заявителю без взимания платы.

**Статья 13. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков**

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка. Подготовка и выдача градостроительного плана земельного участка осуществляется в соответствии со статьей 57.3 Градостроительного кодекса РФ.

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

**Глава 5. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

**Статья 14. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, регулирования землепользования и застройки**

1. Публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства по проектам генеральных планов, проектам правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории города Черепаново Черепановского района Новосибирской области определяется Решением 39 сессии Совета Депутатов города Черепаново Черепановского района Новосибирской области №4 от 04.12.2018 г.

**Глава 6. Заключительные положения**

**Статья 15. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям**

1. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования в газете «Городские ведомости» или обнародования путем размещения полного текста на срок не менее 30 дней на информационном стенде в Администрации.

2. В течение 10 дней со дня принятия настоящие Правила подлежат размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства на их территории, разрешения на строительство, реконструкцию которых выданы до вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт не истек.

5. Правовым актом главы города Черепаново Черепановского района Новосибирской области может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

6. Объекты недвижимости, ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами. Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

7. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

8. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, имеющих вид разрешенного использования, которые не указаны как разрешенные для соответствующих территориальных зон, или указаны как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

**Статья 16. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки**

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты муниципального образования город Черепаново регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией города Черепаново по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию города Черепаново с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

- владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов;

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

- возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;

- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

3. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности посредством проверки землеустроительной документации.

4. Лица, осуществляющие в муниципальном образовании город Черепаново землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

**Статья 17. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации**

На основании утвержденных Правил Администрация вправе принимать решения:

– о приведении в соответствие с настоящими Правилами утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

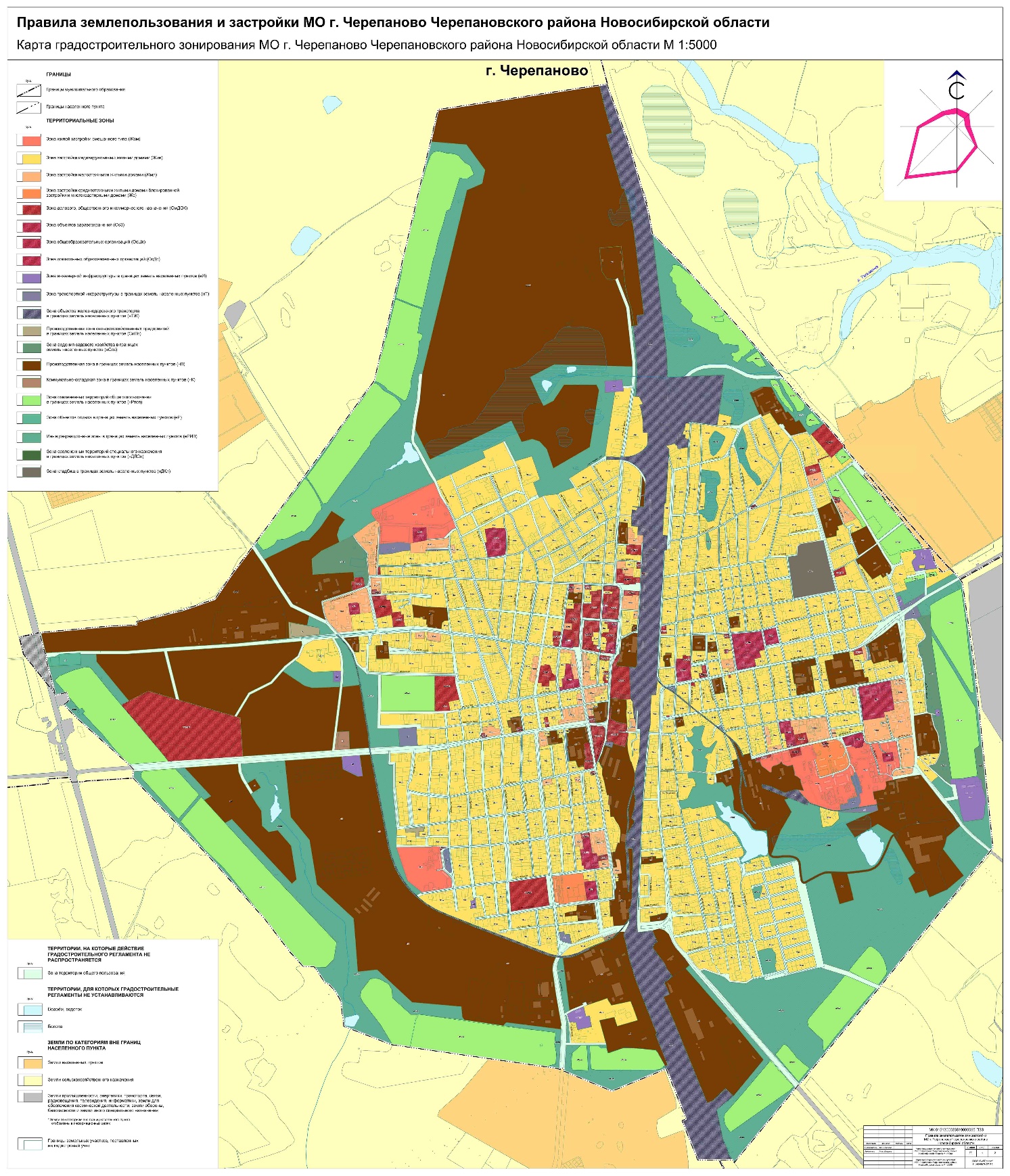
– о подготовке новой документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, перечня видов разрешенного использования, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

**Часть II. Карты градостроительного зонирования**

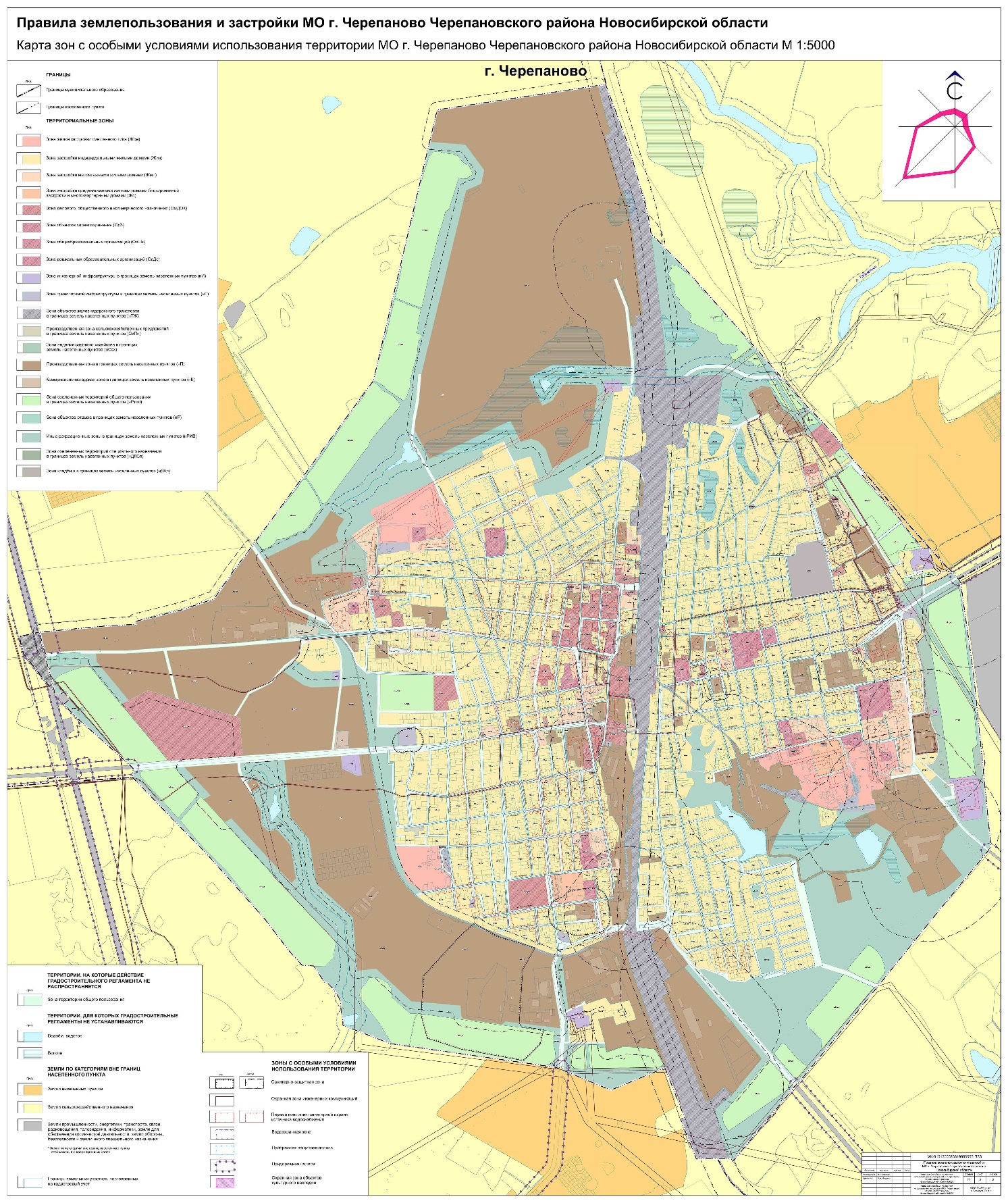
**Глава 7. Градостроительное зонирование**

**Статья 18. Карты градостроительного зонирования муниципального образования город Черепаново**

1. Карта градостроительного зонирования, а также карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования город Черепаново Черепановского района Новосибирской области являются составной графической частью настоящих Правил. На Картах отображены границы территориальных зон и их кодовые обозначения, определяющие вид территориальной зоны, а также границы зон с особыми условиями использования территорий (рисунок 1, 2).



*Рисунок 1. Карта градостроительного зонирования муниципального образования город Черепаново Черепановского района Новосибирской области.*

**

*Рисунок 2. Карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования город Черепаново Черепановского района Новосибирской области.*

2. Границы территориальных зон установлены с учетом:

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

– сложившейся планировки территории и существующего землепользования.

3. В состав графических материалов входят:

* Карта градостроительного зонирования муниципального образования город Черепаново Черепановского района Новосибирской области, масштаб 1:5000;
* Карта зон с особыми условиями использования территории муниципального образования город Черепаново Черепановского района Новосибирской области, масштаб 1:5000.

**Статья 19. Порядок установления территориальных зон**

1.При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

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

– функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом городского поселения, схемой территориального планирования муниципального района;

– определенных Градостроительным Кодексом РФ территориальных зон;

– сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

– планируемых изменений границ земель различных категорий;

–предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

– линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

– красным линиям;

– границам земельных участков;

– границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

–- границам муниципальных образований;

– естественным границам природных объектов;

– иным границам.

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

4. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил): а) производятся с учетом установленных границ территориальных зон, б) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

5. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться по:

- центральным линиям магистралей, улиц, проездов;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам или осям полос отвода для коммуникаций;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

**Статья 20. Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроительного зонирования муниципального образования город Черепаново**

На Картах градостроительного зонирования муниципального образования город Черепаново устанавливаются следующие виды территориальных зон, на которые распространяется действие градостроительных регламентов:

***Зоны жилого назначения:***

**Жин** – зона застройки индивидуальными жилыми домами;

**Жмл** – зона застройки малоэтажными жилыми домами;

**Жс** – зона застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами;

**Жсм** – зона жилой застройки смешанного типа.

***Зоны общественно- делового назначения:***

**ОмДОК** – зона делового, общественного и коммерческого назначения;

**ОсЗ** – зона объектов здравоохранения;

**ОсШк** – зона общеобразовательных организаций;

**ОсДс** – зона дошкольных образовательных организаций.

***Зоны сельскохозяйственного использования:***

**СиПп** – производственная зона сельскохозяйственных предприятий в границах земель населенных пунктов;

**нСсх** – зона ведения садового хозяйства в границах земель населенных пунктов.

***Зоны производственного назначения:***

**нП** – производственная зона в границах земель населенных пунктов;

**нК** – коммунально-складская зона в границах земель населенных пунктов.

***Зоны рекреационного назначения:***

**нРтоп** – зона озелененных территорий общего пользования в границах земель населенных пунктов;

**нР** – зона объектов отдыха в границах земель населенных пунктов;

**нРИВ** – иные рекреационные зоны в границах земель населенных пунктов.

***Зоны специального назначения:***

**нДКл** – зона кладбищ в границах земель населенных пунктов.

***Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры:***

**нИ -** зона инженерной инфраструктуры в границах земель населенных пунктов;

**нТ** – зона транспортной инфраструктуры в границах земель населенных пунктов;

**нТЖ** – зона транспортной инфраструктуры.

В соответствии с п.4 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не распространяются на земельные участки в границах территорий общего пользования.

В соответствии с п.6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земель, покрытых поверхностными водами. На Картах градостроительного зонирования муниципального образования город Черепаново выделены территории поверхностных водных объектов, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

**Статья 21. Линии градостроительного регулирования**

1. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки территорий, а также проектами санитарно – защитных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры, режимных объектов и т.д.

2. На территории городского поселения действуют следующие линии градостроительного регулирования:

– красные линии;

– линии регулирования застройки;

– границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций.

3. Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная документация по планировке территории.

4. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения после утверждения в установленном законодательством порядке документации по планировке территории.

**Часть III. Градостроительные регламенты**

**Глава 8. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**Статья 22. Порядок установления градостроительных регламентов**

1. Градостроительные регламенты определяют правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Настоящими Правилами градостроительные регламенты установлены с учетом:

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

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

– видов территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования (за исключением земельных участков, отмеченных в статье 36 настоящих Правил).

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

5. Реконструкция указанных в части 4 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

6. В случае если использование указанных в части 4 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.

7. В градостроительных регламентах 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;

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

8. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами;

- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

**Статья 23. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

– градостроительным регламентам настоящих Правил;

– ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

– ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

– иным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

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

а) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к соответствующим территориальным зонам и выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, при условии соблюдения требований технических регламентов;

б) условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

в) вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

3. Для всех видов разрешенного использования допускается размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

4. Виды использования земельного участка, не предусмотренные в градостроительных регламентах, являются запрещенными.

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

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

7. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь и линейные размеры, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц, проездов и предельной глубины участков.

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

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

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

В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 7 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Наряду с указанными в пунктах 2 - 4 части 7 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

8. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются размеры и параметры, их сочетания.

9. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

10. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции допускается при условии соблюдения градостроительных ограничений, установленных законодательством.

11. Требования градостроительных регламентов обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования.

12. Наименования видов разрешенного использования определены по Классификатору, утвержденному Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. № 540 (с изменениями от 04.02.2019).

13. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования город Черепаново. Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости;

- при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в администрацию города Черепаново, который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется нормативным правовым актом муниципального образования город Черепаново;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию.

**Статья 24. Использование земельных участков и объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительным регламентам**

1. В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса РФ, земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Реконструкция объектов капитального строительства, не соответствующих установленным градостроительным регламентам, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

3. В случае, если использование земельных участков и объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительным регламентам, продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

**Статья 25. Градостроительные регламенты на территории жилой зоны**

**1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами (код зоны – Жин)** выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения ограниченного спектра.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 (с изменениями от 4.02.2019).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **\*КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПО КЛАССИФИКАТОРУ)** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | 2.0 | Жилая застройка | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,0010 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,15 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,04 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,15 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,04 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,3 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,04 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,15 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 2.3 | блокированная жилая застройка | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,015 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,15 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,0015 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%. |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,002 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 3.4 | Здравоохранение | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 80 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 3.5 | Образование и просвещение | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 80 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%. |
| 4.4 | Магазины | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,005 га;  Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 3.7 | Религиозное использование | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 80 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание |
| 4.6 | Общественное питание |
| 6.8 | Связь |
| 4.9 | Служебные гаражи |
| 6.9 | склады |
| 4.0 | Предпринимательство |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность |
| 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования |
| 13.1 | Ведение огородничества | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%. |
| **Вспомогательные** | 3.1 | коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%. |
| 4.4 | Магазины | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,005 га;  Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 4.6 | Общественное питание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 80 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,002 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| **Условно разрешенные** | 13.2 | Ведение садоводства | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,04 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,12 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 2.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%. |
| 3.2 | Социальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 80 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |

1. Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств:

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 4.6 «Общественное питание» - 4 машино-места на 100 кв. метров общей площади;

– для объектов капитального строительства с прочими видами разрешенного использования - 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади.

2. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, теплообеспечение, 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 (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Прочие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации: не установлены.

**2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами (код зоны – Жмл)** выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из малоэтажных жилых домов, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения ограниченного спектра.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 (с изменениями от 4.02.2019).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **\*КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПО КЛАССИФИКАТОРУ)** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | 2.0 | Жилая застройка | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,0010 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,15 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,04 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,15 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 2.3 | блокированная жилая застройка | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,015 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,15 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,0015 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%. |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,002 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 3.4 | Здравоохранение | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 80 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 3.5 | Образование и просвещение | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 80 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%. |
| 4.4 | Магазины | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,005 га;  Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 80 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность |
| 4.5 | Банковская и страховая  деятельность |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования |
| 13.1 | Ведение огородничества | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%. |
| **Вспомогательные** | 3.1 | коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,002 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,01 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,0015 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,002 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,01 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| **Условно разрешенные** | 5.1 | Спорт | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 6.8 | Связь |

1. Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств:

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 5.1 «Спорт» - 4 машино-места на 100 кв. метров общей площади;

– для объектов капитального строительства с прочими видами разрешенного использования - 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади.

2. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, теплообеспечение, 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 (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Прочие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации: не установлены.

**3. Зона застройки среднеэтажными жилыми домами блокированной застройки и многоквартирными домами (код зоны – Жс)** выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из среднеэтажных жилых домов, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения ограниченного спектра.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 (с изменениями от 4.02.2019).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **\*КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПО КЛАССИФИКАТОРУ)** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | 2.0 | Жилая застройка | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,0010 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,15 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 2.3 | блокированная жилая застройка | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,015 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,15 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 2.7.1 | хранение автотранспорта | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,0015 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 3.1 | коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,002 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,01 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,002 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%. |
| 3.5 | Образование и просвещение | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 10 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%. |
| 4.4 | Магазины | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,005 га;  Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 6.8 | Связь | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 10 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%. |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность |
| 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования |
| 4.5 | Банковская и страховая  деятельность |
| 13.1 | Ведение огородничества | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%. |
| **Вспомогательные** | 3.1 | коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,002 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,01 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,002 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,01 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 10 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%. |
| **Условно разрешенные** | 5.1 | Спорт | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 10 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%. |

1. Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств:

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 2.5 «Среднеэтажная жилая застройка» - 1 машино-место на 100 кв. метров общей площади квартиры, но не менее 0,5 машино-места на 1 квартиру, в том числе не менее 15% открытых гостевых площадок;

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 5.1 «Спорт» - 4 машино-места на 100 кв. метров общей площади;

– для объектов капитального строительства с прочими видами разрешенного использования - 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади.

2. Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 2.5 «Среднеэтажная жилая застройка» - 2,5.

3. Предельный минимальный размер площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объектов капитального строительства в границах земельного участка с видом разрешенного использования 2.5 «Среднеэтажная жилая застройка» - 14 кв. метров на 100 кв. метров общей площади квартир.

4. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, теплообеспечение, 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 (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Прочие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации: не установлены.

**4. Зона жилой застройки смешанного типа (код зоны – Жсм)** выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из жилых домов различного типа, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения ограниченного спектра.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 (с изменениями от 4.02.2019).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **\*КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПО КЛАССИФИКАТОРУ)** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | 2.0 | Жилая застройка | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,0010 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,15 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 2.1 | для индивидуального жилищного строительства | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,04 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,15 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,04 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,15 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 2.3 | блокированная жилая застройка | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,015 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,15 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 2.6 | Ведение садоводства | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,12 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 2.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%. |
| Ведение огородничества |
| 2.7.1 | Хранение автотранспорта | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,0015 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%. |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,002 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 3.4 | Здравоохранение | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 80 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 3.5 | Образование и просвещение | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 80 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%. |
| 4.4 | Магазины | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,005 га;  Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 3.7 | Религиозное использование | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 80 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 3.10.1 | Амбулаторное ветеринарное обслуживание |
| 4.6 | Общественное питание |
| 6.8 | Связь |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность |
| 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования |
| **Вспомогательные** | 3.1 | коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежат установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%. |
| 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 80 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| **Условно разрешенные** | 13.1 | Ведение садоводства | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,12 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 2.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%. |
| Ведение огородничества |
| 3.2 | Социальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 80 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |

1. Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств:

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 4.6 «Общественное питание» - 4 машино-места на 100 кв. метров общей площади;

– для объектов капитального строительства с прочими видами разрешенного использования - 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади.

2. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, теплообеспечение, 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 (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Прочие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации: не установлены.

**Статья 26. Градостроительные регламенты на территориях общественно-деловой зоны**

**1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения (код зоны – ОмДОК)** выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 (с изменениями от 04.02.2019).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **\*КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПО КЛАССИФИКАТОРУ)** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | 2.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,04 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,15 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 2.3 | блокированная жилая застройка | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,015 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,15 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 2.7.1 | хранение автотранспорта | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,0015 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 3.3 | бытовое обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,002 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 3.5 | Образование и просвещение | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 20 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 4.4 | магазины | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,005 га;  Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. |
| 4.0 | предпринимательство | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 15 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 4.1 | деловое управление | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 15 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.  1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 3.2 | социальное обслуживание |
| 3.4 | здравоохранение |
| 3.6 | культурное развитие |
| 3.7 | религиозное использование |
| 3.9 | обеспечение научной деятельности |
| 4.3 | рынки |
| 4.10 | Выставочно-ярмарочная  деятельность |
| 3.8 | общественное управление |
| 3.10 | ветеринарное обслуживание |
| 4.5 | банковская и страховая деятельность |
| 3.2.4 | Общежития |
| 4.6 | общественное питание |
| 4.7 | гостиничное обслуживание |
| 4.8 | развлечения |
| 8.3 | обеспечение внутреннего порядка |
| 5.0 | Отдых (рекреация) |
| 6.8 | Связь |
| 3.2.3 | Оказание услуг связи |
| 9.3 | историко-культурная деятельность |
| 7.2.2 | Обслуживание перевозок пассажиров |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования |
| 4.9 | служебные гаражи |
| 4.9.1.3 | Автомобильные мойки |
| 3.1 | коммунальное обслуживание |
| 5.1 | Спорт | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 15 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| **Вспомогательные** | 4.9 | служебные гаражи | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 15 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.  1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 3.1 | коммунальное обслуживание |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%. |
| 6.9 | Склады | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 15 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |

1. Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств:

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 4.6 «Общественное питание» - 4 машино-места на 100 кв. метров общей площади;

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 5.1 «Спорт» - 4 машино-места на 100 кв. метров общей площади;

– для объектов капитального строительства с видами разрешенного использования 5.1.1 «Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий», 4.7 «Гостиничное обслуживание» - 15 машино-мест на 100 мест;

– для объектов капитального строительства с видами разрешенного использования 3.6 «Культурное развитие», 3.7 «Религиозное использование» - 15 машино-мест на 100 мест или единовременных посетителей;

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 3.7.2 «Религиозное управление и образование» - 2 машино-места на 15 обучающихся;

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 4.9.1 «Объекты дорожного сервиса» - 3 машино-места на 1 пост;

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 2.5 «Среднеэтажная жилая застройка» - 1 машино-место на 100 кв. метров общей площади квартиры, но не менее 0,5 машино-места на 1 квартиру, в том числе не менее 15% открытых гостевых площадок;

– для объектов капитального строительства с прочими видами разрешенного использования - 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади.

2. Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 2.5 «Среднеэтажная жилая застройка» - 2,5;

3. Предельный минимальный размер площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объектов капитального строительства в границах земельного участка с видом разрешенного использования 2.5 «Среднеэтажная жилая застройка» - 14 кв. метров на 100 кв. метров общей площади квартир.

4. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, теплообеспечение, 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 (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Прочие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации: не установлены.

**2. Зона объектов здравоохранения (код зоны – ОсЗ)** выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется деятельность объектов медицинского назначения.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 (с изменениями от 04.02.2019)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **\*КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПО КЛАССИФИКАТОРУ)** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | 3.4 | Здравоохранение | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка – 50 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка – 50 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 4.9 | Служебные гаражи |
| **Вспомогательные** | 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,002 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка – 50 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 4.9 | Служебные гаражи |
| 6.9 | Склады |
| **Условно разрешенные** | 4.7 | Гостиничное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка – 50 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 3.7 | Религиозное использование |

1. Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств:

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 4.7 «Гостиничное обслуживание» - 15 машино-мест на 100 мест;

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 3.7 «Религиозное использование» - 15 машино-мест на 100 мест или единовременных посетителей;

– для объектов капитального строительства с иными видами разрешенного использования - 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади.

2. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, теплообеспечение, 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 (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Прочие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации: не установлены.

**3. Зона общеобразовательных организаций (код зоны – ОсШк)** выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется деятельность объектов образовательного назначения.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540(с изменениями от 04.02.2019).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **\*КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПО КЛАССИФИКАТОРУ)** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | 3.5 | Образование и просвещение | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 20 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 3.2.4 | Общежития |
| 4.6 | общественное питание |
| 5.1 | Спорт |
| 3.2 | Социальное обслуживание |
| 3.6 | Культурное развитие |
| 3.9 | Обеспечение научной деятельности |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 20 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| **Вспомогательные** | 3.1 | коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 3.4 | Здравоохранение | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 20 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 2.5 | Среднеэтажная жилая застройка | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,002 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 20 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 4.9 | служебные гаражи |
| **Условно разрешенные** | 4.4 | Магазины | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,005 га;  Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 2.1 | Для индивидуального жилищного строительства | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,04 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,15 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 3.7 | Религиозное использование | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 20 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |
| 4.8 | Развлечения |

1. Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств:

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 4.6 «Общественное питание» - 4 машино-места на 100 кв. метров общей площади;

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 5.1 «Спорт» - 4 машино-места на 100 кв. метров общей площади;

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 5.1.1 «Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий», 4.7 «Гостиничное обслуживание» - 15 машино-мест на 100 мест;

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 3.6 «Культурное развитие» - 15 машино-мест на 100 мест или единовременных посетителей;

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 2.5 «Среднеэтажная жилая застройка» - 1 машино-место на 100 кв. метров общей площади квартиры, но не менее 0,5 машино-места на 1 квартиру, в том числе не менее 15% открытых гостевых площадок;

– для объектов капитального строительства с иными видами разрешенного использования - 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади.

2. Предельный максимальный коэффициент плотности застройки земельного участка для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 2.5 «Среднеэтажная жилая застройка» - 2,5;

3. Предельный минимальный размер площадок для игр детей, отдыха взрослого населения, занятий физкультурой, хозяйственных целей и озеленения для объектов капитального строительства в границах земельного участка с видом разрешенного использования 2.5 «Среднеэтажная жилая застройка» - 14 кв. метров на 100 кв. метров общей площади квартир.

3. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, теплообеспечение, 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 (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Прочие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации: не установлены.

**4. Зона дошкольных образовательных организаций (код зоны – ОсДс)** выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется деятельность дошкольных образовательных организаций.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540(с изменениями от 04.02.2019).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **\*КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПО КЛАССИФИКАТОРУ)** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | 3.5.1 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка – 10 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 4.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не полежит установлению. |
| 3.6 | культурное развитие |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность |
| 3.1 | коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка – 10 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 4.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не полежит установлению. |
| **Вспомогательные** | 3.1 | коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка – 10 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 4.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не полежит установлению. |
| 4.9 | служебные гаражи |
| 6.9 | Склады |
| **Условно разрешенные** | **не установлены** | **не установлены** | **не установлены** |

1. Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств - 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади.

2. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, теплообеспечение, 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 (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Прочие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации: не установлены.

**Статья 27. Градостроительные регламенты на территориях производственных зон**

1. Производственная зона в границах земель населенных пунктов *(код зоны нП)* предназначена для размещения промышленных предприятий. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения санитарных требований.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540(с изменениями от 04.02.2019).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **\*КОД** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка (по классификатору)** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | 3.3 | Бытовое обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,002 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 4.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. |
| 4.4 | Магазины | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,005 га;  Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 4.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. |
| 1.0 | Сельскохозяйственное использование | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 350 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 4.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. |
| 3.10 | Ветеринарное обслуживание |
| 4.1 | деловое управление |
| 4.9 | служебные гаражи |
| 6.2 | Тяжелая промышленность |
| 6.3 | легкая промышленность |
| 6.4 | пищевая промышленность |
| 6.5 | Нефтехимическая промышленность |
| 6.6 | строительная промышленность |
| 6.7 | Энергетика |
| 6.8 | связь |
| 6.9 | склады |
| 4.9.1 | объекты дорожного сервиса |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 4.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 4.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 7.5 | Трубопроводный транспорт |
| 3.1 | коммунальное обслуживание |
| 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования |
| 5.1 | Спорт | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 3.1 | коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 350 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 4.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. |
| **Вспомогательные** | 7.1 | Железнодорожный транспорт | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 4.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 350 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 4.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. |
| **Условно разрешенные** | 3.4 | Здравоохранение | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 350 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 4.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. |
|  |  |

1. Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств:

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 4.6 «Общественное питание» - 4 машино-места на 100 кв. метров общей площади;

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 4.7 «Гостиничное обслуживание» - 15 машино-мест на 100 мест;

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 4.9.1 «Объекты дорожного сервиса» - 3 машино-места на 1 пост;

– для объектов капитального строительства с иными видами разрешенного использования - 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади.

2. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, теплообеспечение, 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 (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Прочие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации: не установлены.

2. Коммунально-складская зона в границах земель населенных пунктов *(код зоны нК)* предназначена для размещения коммунальных и складских объектов, логистических комплексов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих основную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540(с изменениями от 04.02.2019)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **\*КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПО КЛАССИФИКАТОРУ)** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | 3.3 | Бытовое обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,002 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. |
| 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 200 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. |
| 4.1 | деловое управление |
| 4.3 | Рынки |
| 4.4 | Магазины | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,005 га;  Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. |
| 4.6 | общественное питание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 200 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. |
| 4.9 | служебные гаражи | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 200 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. |
| 6.3 | легкая промышленность |
| 6.4 | пищевая промышленность |
| 6.6 | строительная промышленность |
| 6.7 | Энергетика |
| 6.9 | Склады |
| 6.8 | связь |
| 7.1 | Железнодорожный транспорт | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 4.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 7.2 | Автомобильный транспорт |
| 4.9.1 | объекты дорожного сервиса | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 200 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 200 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 3.1 | коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 4.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| **Вспомогательные** | 3.1 | коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 4.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 200 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| **Условно разрешенные** | 4.7 | Гостиничное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 200 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 13.2 | Ведение садоводства | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,12 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 2.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%. |

1. Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств:

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 4.6 «Общественное питание» - 4 машино-места на 100 кв. метров общей площади;

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 4.7 «Гостиничное обслуживание» - 15 машино-мест на 100 мест;

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 4.9.1 «Объекты дорожного сервиса» - 3 машино-места на 1 пост;

– для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования - 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади.

2. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, теплообеспечение, 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 (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Прочие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации: не установлены.

**Статья 28. Градостроительные регламенты на территориях зоны инженерной инфраструктуры**

1**. Зона инженерной инфраструктуры в границах земель населенных пунктов *(код зоны – нИ)*** предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также включают территории необходимые для их технического обслуживания и охраны.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540(с изменениями от 4.02.2019)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **\*Код** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка (по классификатору)** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | 6.7 | Энергетика | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка – 200 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 4.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,002 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 6.8 | Связь | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка – 200 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 4.1 | Деловое управление |
| 6.9 | Склады |
| 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования |
| 4.9 | служебные гаражи |
| 4.9.1 | объекты дорожного сервиса |
| **Вспомогательные** | 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка – 200 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 3.1 | коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 4.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| **Условно разрешенные** | 4.6 | общественное питание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка – 200 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |

1. Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств:

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 4.6 «Общественное питание» - 4 машино-места на 100 кв. метров общей площади;

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 4.9.1 «Объекты дорожного сервиса» - 3 машино-места на 1 пост;

– для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования - 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади.

2. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, теплообеспечение, 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 (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Прочие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации: не установлены.

**Статья 29. Градостроительные регламенты на территориях зоны транспортной инфраструктуры**

**1. Зона транспортной инфраструктуры в границах земель населенных пунктов (код зоны – нТ)** предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе для размещения сооружений и коммуникаций автомобильного и железнодорожного транспорта, а также для установления санитарно - защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540(с изменениями от 4.02.2019).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **\*КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПО КЛАССИФИКАТОРУ)** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | 4.9.1 | объекты дорожного сервиса | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка – 250 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 2.7.1 | хранение автотранспорта | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,0015 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 4.9 | служебные гаражи | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка – 250 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,002 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка – 250 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность |
| 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования |
| 4.4 | Магазины | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,005 га;  Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. |
| 7.0 | транспорт | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 4.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 3.1 | коммунальное обслуживание |
| **Вспомогательные** | 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка – 250 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 3.6 | культурное развитие |
| 3.1 | коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 4.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| **Условно разрешенные** | 4.4 | Магазины | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,005 га;  Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 6.9 | склады | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка – 250 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 3.4 | Здравоохранение |
| 4.6 | Общественное питание |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |

1. Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств:

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 4.6 «Общественное питание» - 4 машино-места на 100 кв. метров общей площади;

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 4.7 «Гостиничное обслуживание» - 15 машино-мест на 100 мест;

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 4.9.1 «Объекты дорожного сервиса» - 3 машино-места на 1 пост;

– для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования - 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади.

2. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, теплообеспечение, 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 (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Прочие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации: не установлены.

**2. Зона объектов железнодорожного транспорта в границах земель населенных пунктов (код зоны – нТЖ)** предназначена для размещения объектов железнодорожного транспорта, в том числе для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540(с изменениями от 4.02.2019).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **\*КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПО КЛАССИФИКАТОРУ)** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | 7.1 | Железнодорожный транспорт | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 3.1 | коммунальное обслуживание |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,002 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 6.8 | Связь | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 300 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 6.9 | Склады |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность |
| 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования |
| **Вспомогательные** | 2.1.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 4.4 | Магазины | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,005 га;  Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 3.4 | Здравоохранение | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 300 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 4.6 | Общественное питание |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |
| **Условно разрешенные** | 3.6 | Культурное развитие | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,01 га;  Максимальный размер земельного участка – 300 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 5.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |

1. Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств:

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 4.6 «Общественное питание» - 4 машино-места на 100 кв. метров общей площади;

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 4.7 «Гостиничное обслуживание» - 15 машино-мест на 100 мест;

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 3.6 «Культурное развитие», 3.7 «Религиозное использование» - 15 машино-мест на 100 мест или единовременных посетителей;

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 4.9.1 «Объекты дорожного сервиса» - 3 машино-места на 1 пост;

– для объектов капитального строительства с иным видом разрешенного использования - 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади.

2. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, теплообеспечение, 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 (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Прочие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации: не установлены.

**Статья 30. Градостроительные регламенты на территориях зон рекреационного назначения**

**1. Зона озелененных территорий общего пользования в границах земель населенных пунктов *(код зоны – нРтоп)*** предназначена для организации отдыха и досуга населения.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540(с изменениями от 4.02.2019)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **\*КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПО КЛАССИФИКАТОРУ)** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | 1.17 | Питомники | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка – 180 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 5.0 | отдых (рекреация) |
| 9.0 | Деятельность по особой охране и изучению природы |
| 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования |
| 13.1 | Ведение огородничества | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%. |
| 3.1 | коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
|  | 2.7.1 | хранение автотранспорта | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,0015 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| **Вспомогательные** | 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка – 180 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20%. |
| 3.1 | коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| **Условно разрешенные** | 4.6 | общественное питание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка – 180 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 3.6 | Культурное развитие |
| 4.8 | Развлечения |
| 9.3 | историко-культурная деятельность |

1. Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств:

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 5.1 «Спорт» - 4 машино-места на 100 кв. метров общей площади;

– для объектов капитального строительства с видом разрешенного использования 5.1.1 «Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий» - 15 машино-мест на 100 мест;

2. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, теплообеспечение, 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 (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Прочие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации: не установлены.

**2. Иные рекреационные зоны в границах земель населенных пунктов *(код зоны – нРИВ)*** предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически-чистой окружающей среды.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540(с изменениями от 4.02.2019).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **\*КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПО КЛАССИФИКАТОРУ)** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | 1.17 | Питомники | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка – 180 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 9.0 | Деятельность по особой охране и изучению природы |
| 9.1 | Охрана природных территорий |
| 9.3 | Историко-культурная деятельность |
| 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования |
| 5.1 | Спорт | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 13.1 | ведение огородничества | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,12 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 2.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%. |
| 3.1 | коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| **Вспомогательные** | 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка – 180 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%. |
| 3.1 | коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
|  | 2.7.1 | хранение автотранспорта | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,0015 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| **Условно разрешенные** | **не установлены** | **не установлены** | **не установлены** |

1) Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, теплообеспечение, 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 (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Прочие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации: не установлены.

**3. Зона объектов отдыха в границах земель населенных пунктов *(код зоны – нР)*** предназначена для размещения объектов отдыха и придорожного сервиса.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540(с изменениями от 4.02.2019).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **\*КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПО КЛАССИФИКАТОРУ)** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | 4.6 | общественное питание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка – 180 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 3.6 | Культурное развитие |
| 4.8 | Развлечения |
| 4.7 | Гостиничное обслуживание |
| 4.9.1 | Объекты дорожного сервиса |
| 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования |
| 5.1 | Спорт | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 3.1 | коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| **Вспомогательные** | 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка – 180 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%. |
| 3.1 | коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| **Условно разрешенные** | **не установлены** | **не установлены** | **не установлены** |

1) Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, теплообеспечение, 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 (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Прочие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации: не установлены.

**Статья 31. Градостроительные регламенты на территориях зон сельскохозяйственного использования.**

**1. Производственная зона сельскохозяйственных предприятий в границах земель населенных пунктов *(код зоны – СиПп)*** предназначена для ведения сельского хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 (с изменениями от 4.02.2019).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **\*КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПО КЛАССИФИКАТОРУ)** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | 1.3 | Овощеводство | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка – 200 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 2.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 1.4 | Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур |
| 1.8 | Скотоводство |
| 1.14 | научное обеспечение сельского хозяйства |
| 1.15 | хранение и переработка  сельскохозяйственной продукции |
| 1.16 | ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках |
| 1.17 | питомники |
| 1.18 | обеспечение  сельскохозяйственного производства |
| 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования |
| 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка – 200 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 2.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| **Вспомогательные** | 4.9 | служебные гаражи | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка – 200 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 2.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.  1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 2.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 3.1 | коммунальное обслуживание |
| 4.4 | Магазины | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,005 га;  Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 2.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |

1. В случае если земельный участок или объект капитального строительства находится в границах зоны с особыми условиями использования территорий, на них устанавливаются ограничения использования в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, теплообеспечение, 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 (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Прочие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации: не установлены.

**2. Зона ведения садового хозяйства в границах земель населенных пунктов *(код зоны – нСсх)*** предназначена для ведения сельского хозяйства, садоводства и огородничества, личного подсобного хозяйства.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540(с изменениями от 4.02.2019)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **\*КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПО КЛАССИФИКАТОРУ)** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | 1.5 | Садоводство | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,04 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,12 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 2.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 1.12 | Пчеловодство | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,05 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,2 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 2.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 13.1 | Ведение огородничества | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,12 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 2.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 100%. |
| 13.2 | Ведение садоводства |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,05 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,2 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 2.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 5.1 | Спорт | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 3.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 2.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| **Вспомогательные** | 2.7.1 | Хранение автотранспорта | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,0015 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,1 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 2.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 12.0 | Земельные участки (территории) общего пользования | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,05 га;  Максимальный размер земельного участка – 0,2 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 2.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 2.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| **Условно разрешенные** | 4.4 | Магазины | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,005 га;  Максимальный размер земельного участка – не подлежит установлению.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.  3. Предельное количество этажей – 2.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |

1. Предельное минимальное количество машино-мест для стоянок индивидуальных транспортных средств для объектов капитального строительства общественно-делового назначения - 1 машино-место на 60 кв. метров общей площади.

2. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, теплообеспечение, 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 (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Прочие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации: не установлены.

**Статья 32. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения.**

**1. Зона кладбищ в границах земель населенных пунктов *(код зоны – нДКл)*** предназначена для размещения закрытого кладбища. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка – согласно классификатору видов разрешенного использования земельных участков (Приказ Минэкономразвития России от 01.09.2014 №540 (с изменениями от 04.02.2019).

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Вид разрешенного**  **использования** | **\*КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ ВИДА РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (ПО КЛАССИФИКАТОРУ)** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные**  **параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Основные** | 12.1 | ритуальная деятельность | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,02 га;  Максимальный размер земельного участка – 40 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 2.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 3.7 | религиозное использование |
| 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования |
| 3.1 | коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 2.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| **Вспомогательные** | 12.0 | земельные участки (территории) общего пользования | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,02 га;  Максимальный размер земельного участка – 40 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 2.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. |
| 3.1 | коммунальное обслуживание | 1. Минимальный размер земельного участка – 0,001 га.  2. Минимальные отступы от границ земельных участков – не подлежит установлению.  3. Предельное количество этажей – 2.  4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению. |
| **Условно разрешенные** | **не установлены** | **не установлены** | **не установлены** |

1. Осуществление деятельности по созданию новых захоронений в территориальной зоне **нДКл** запрещено.

2. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, теплообеспечение, 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 (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Прочие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации: не установлены.

**Глава 9. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории муниципального образования город Черепаново**

**Статья 33. Виды зон градостроительных ограничений**

1. Видами зон действия градостроительных ограничений, границы которых отображаются на карте градостроительного зонирования муниципального образования, являются:

– зоны с особыми условиями использования территорий (зоны охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные зоны, охранные зоны и зоны влияния объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, водоохранные зоны и др.), устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

– зоны действия опасных природных или техногенных процессов (затопление, нарушенные территории, неблагоприятные геологические, гидрогеологические и другие процессы);

– зоны действия публичных сервитутов.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах, иных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006;
* Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001;
* Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
* Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* Федеральный закон от 04.05.99 № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;
* Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
* Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* Федеральный закон от 27 февраля 2003 года «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации»;
* Санитарные правила и нормы СанПиН 2.1.4.1110-02 Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения;
* Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (вместе с «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»);
* Постановление Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей».

1. 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, устанавливаются:

* виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»,
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 16, 17 настоящих Правил.

4. Границы зон действия градостроительных ограничений отображаются на карте градостроительного зонирования на основании установленных законодательством Российской Федерации нормативных требований, а также утвержденных в установленном порядке уполномоченными государственными органами проектов зон градостроительных ограничений.

5. Ограничения прав по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации обязательны для исполнения и соблюдения всеми субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования.

6. Конкретные градостроительные обременения, связанные с установлением зон действия градостроительных ограничений, фиксируются в градостроительном плане земельного участка.

**Статья 34. Зоны с особыми условиями использования территорий муниципального образования город Черепаново**

1. На карте зон с особыми условиями использования территории настоящих правил отображаются границы следующих зон с особыми условиями использования территорий:

- санитарно-защитных зон объектов производственной инфраструктуры;

- санитарно-защитных зон объектов транспортной инфраструктуры;

- санитарно-защитных зон объектов специального назначения;

- водоохранных зон;

- прибрежно-защитных полос;

- зон санитарной охраны источников водоснабжения;

- охранных зон объектов инженерной инфраструктуры;

- придорожных полос.

2. Конкретный состав и содержание ограничений на использование территории устанавливается законодательством и нормативно–правовыми актами Российской Федерации, Новосибирской области, законами и нормативно правовыми актами местного самоуправления, нормативами, инструкциями и правилами соответствующих министерств и ведомств, в зависимости от функционального назначения территориальной зоны и параметров градообразующих объектов.

***Санитарно-защитные зоны***

Санитарно-защитные зоны– специальные территории с особым режимом использования вокруг объектов и производств, являющихся источником вредного воздействия на среду обитания и здоровье человека. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта – источника вредного воздействия в штатном режиме.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (с изменениями), в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

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

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

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

В соответствии с санитарными правилами и нормами «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения. СанПиН 2.1.1279-03» в санитарно-защитной зоне кладбища запрещается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием объектов похоронного назначения, за исключением культовых и обрядовых объектов. По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения.

***Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры***

Охранные зоны транспортных и инженерных коммуникаций – территории вдоль линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, необходимые для обеспечения сохранности, нормального функционирования (функционирования в штатном режиме) и возможности доступа к этим объектам для их обслуживания или ремонта.

Границы охранных зон и ограничения по использованию территорий охранных зон устанавливаются строительными нормативами. Режим охранной зоны и ограничения по использованию охранной зоны могут быть изменены по согласованию с организацией-балансодержателем (обслуживающей организации) соответствующего объекта, если это предусмотрено нормативной документацией.

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

– строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

– горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

– посадка и вырубка деревьев и кустарников;

– дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий);

– проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

– земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий);

– полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах подземных кабельных линий).

***Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения***

Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются согласно СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения». Основной целью создания зон санитарной охраны (ЗСО) и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов. Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водоподводящего канала. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

На территории первого пояса запрещается:

– посадка высокоствольных деревьев;

– все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;

– размещение жилых и общественных зданий, проживание людей;

– выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение ядохимикатов, удобрений и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

На территории первого пояса здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при их вывозе.

Допускаются рубки ухода и санитарные рубки леса.

На территории второго и третьего пояса зоны санитарной охраны поверхностных источников водоснабжения запрещается:

– отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

– загрязнение территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

– размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

– размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

– применение удобрений и ядохимикатов;

– добыча песка и гравия из водотока или водоема, а также дноуглубительные работы;

– расположение стойбищ и выпаса скота, а также другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения;

– на территории третьего пояса рубка леса главного пользования и реконструкции. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

В пределах второго пояса зоны санитарной охраны поверхностного источника водоснабжения допускаются: птицеразведение, стирка белья, купание, туризм, водный спорт, устройство пляжей и рыбная ловля в установленных местах при обеспечении специального режима, согласованного с органами Роспотребнадзора.

***Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы***

В целях охраны и рационального использования водных ресурсов проектом предусматривается:

* организовать водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водоёмов:
* Прибрежная защитная полоса (50 метров) и водоохранная зона (50 метров) реки Тальменка, а также ее притоков и ручьев.
* организовать размещение и временное хранение отходов производства и потребления в соответствии с СанПин 2.1.7.1322-03 для исключения попадания токсичного фильтрата в поверхностные и подземные сточные воды.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации, а также земельных участков, на которых находятся пруды, обводненные карьеры, в границах территорий общего пользования (в соответствии с пунктом 8 статьи 27 Земельного кодекса РФ).

В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) 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;

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и ГрК РФ), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными ограничениями для водоохранных зон запрещаются:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

***Придорожные полосы автодорог***

Придорожные полосы автодорог - территории, которые прилегают с обеих сторон к полосе отвода автомобильной дороги и в границах которых устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания автомобильной дороги, ее сохранности с учетом перспектив развития автомобильной дороги.

Придорожные полосы автодорог устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации об автомобильных дорогах и дорожной деятельности.

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги.

Порядок установления и использования придорожных полос автомобильных дорог регионального или межмуниципального и местного значения может устанавливаться соответственно исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления.

***Охранные зоны объектов культурного наследия***

В соответствии с перечнем объектов культурного наследия, расположенных в районах Новосибирской области Управления по государственной охране объектов культурного наследия Новосибирской области и научно-производственного центра по сохранению историко-культурного наследия Новосибирской области, на территории города Черепаново расположен объект культурного наследия регионального значения - памятник на братской могиле 18 партизан Гражданской войны, расстрелянных колчаковцами (рисунок 2). Характеристика объекта культурного наследия приведена в таблице №12.

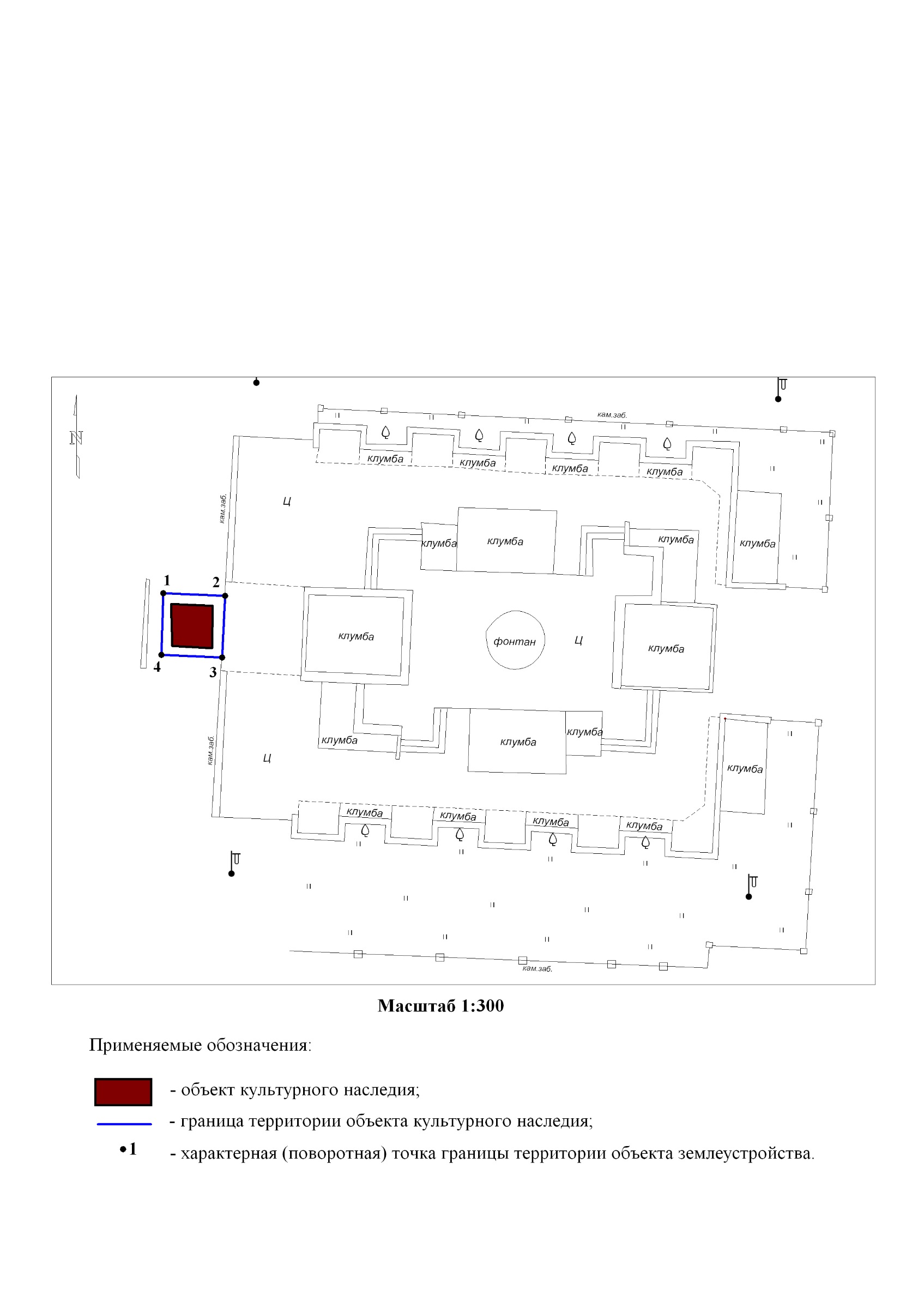
**Характеристика объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Черепаново**

*Таблица №12*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование памятника** | **Датировка** | **Местонахождение** | **Типология** | **Категория охраны** | **НПА Правительства НСО о границах территории и режимов** | **НПА Правительства НСО о границах зон охраны и режимов** | **Приказы Управления по предмету охраны** | **Регистрационный номер в реестре**  **(дата и № пр. МК РФ)** |
| Памятник на братской могиле 18 партизан Гражданской войны, расстрелянных колчаковцами | 1919 г., обелиск 1920 г., 1989 г. | г. Черепаново, ул. Партизанская, 10 | История | **Р**  (Реше­ние облисп. от 22.11.60 №868) | 18.11.2014 г. № 452 | | 31.03.2015  № 70 | 541410055820005  от 18.03.2015 г.  № 421 |

*Рисунок 2. Памятник на братской могиле 18 партизан Гражданской войны, расстрелянных колчаковцами*

Постановлением Правительства Новосибирской области от 18.11.2014 №452-п «Об утверждении границ и режимов использования территорий, границ зон охраны и режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Черепановского района Новосибирской области» утверждены границы и режим использования территории объекта культурного наследия, границы зоны охраны объекта культурного наследия, режим использования земель и градостроительные регламенты в границах территории данной зоны.



*Рисунок 3. Границы территории памятника «Памятник на братской могиле 18 партизан Гражданской войны, расстрелянных колчаковцами»*

**Координаты характерных (поворотных) точек границ территории объекта культурного наследия**

*Таблица №13*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Обозначение (номер) характерной**  **точки** | **Координаты характерных точек**  **во Всемирной геодезической системе координат (WGS–84)** | | **Координаты характерных точек**  **в местной системе координат**  **(МСК НСО)** | |
| **северной**  **широты** | **восточной долготы** | **Х** | **Y** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 55°07'32.55"С | 83°21'42.67"В | 98424.36 | 226337.33 |
| 2 | 55°07'32.54"С | 83°21'42.91"В | 98424.20 | 226341.56 |
| 3 | 55°07'32.40"С | 83°21'42.90"В | 98419.97 | 226341.35 |
| 4 | 55°07'32.41"С | 83°21'42.66"В | 98420.14 | 226337.20 |

Режим использования территории памятника «Памятник на братской могиле 18 партизан Гражданской войны, расстрелянных колчаковцами», в пределах координат характерных (поворотных) точек границ территории ОКН:

1. Запрещается:

1) строительство;

2) размещение рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), не обеспечивающих сохранность объекта культурного наследия и визуальное восприятие объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

3) прокладка сетей инженерно-технического обеспечения надземным и подземным способами;

4) засорение территории бытовыми отходами любого вида и форм.

2. Разрешается:

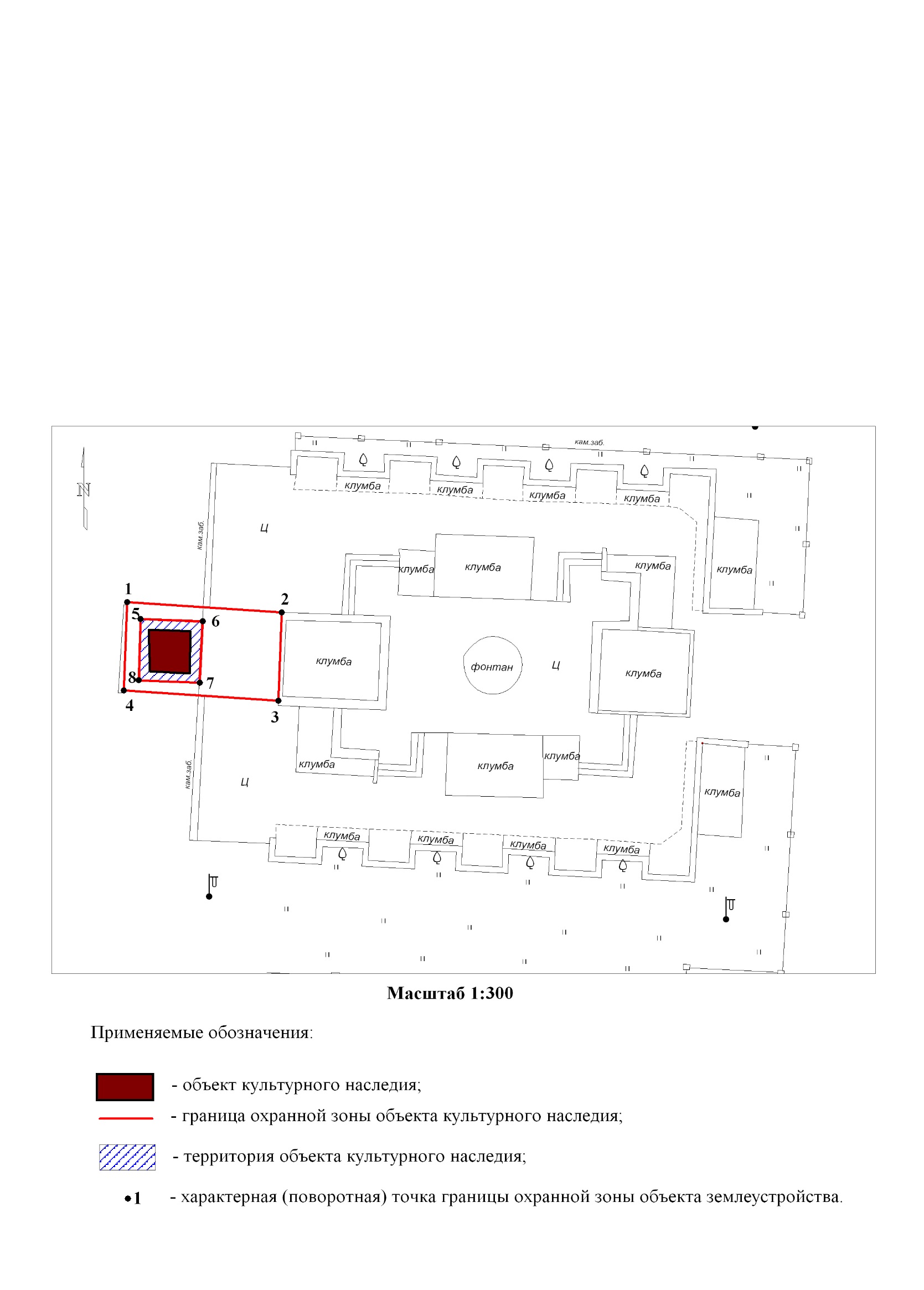
1) проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия, в том числе консервация, ремонт, реставрация;

2) хозяйственная деятельность, не нарушающая целостность объекта культурного наследия и не создающая угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения;

3) размещение информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия размером не более 0,25 кв. метра;

4) благоустройство и озеленение территории, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия.

В соответствии с положениями статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и  
культуры) народов Российской Федерации», в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливается защитная зона объекта культурного наследия.



*Рисунок 3. Границы охранной зоны памятника «Памятник на братской могиле 18 партизан Гражданской войны, расстрелянных колчаковцами»*

**Координаты характерных (поворотных) точек границ охранной зоны объекта культурного наследия**

*Таблица №14*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Обозначение (номер) характерной**  **точки** | **Координаты характерных точек**  **во Всемирной геодезической системе координат (WGS–84)** | | **Координаты характерных точек**  **в местной системе координат (МСК НСО)** | |
| **северной**  **широты** | **восточной долготы** | **Х** | **Y** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| 1 | 55°07'32.58"С | 83°21'42.62"В | 98425.52 | 226336.41 |
| 2 | 55°07'32.56"С | 83°21'43.21"В | 98424.81 | 226346.95 |
| 3 | 55°07'32.36"С | 83°21'43.20"В | 98418.72 | 226346.71 |
| 4 | 55°07'32.39"С | 83°21'42.60"В | 98419.42 | 226336.18 |
| 5 | 55°07'32.55"С | 83°21'42.67"В | 98424.36 | 226337.33 |
| 6 | 55°07'32.54"С | 83°21'42.91"В | 98424.20 | 226341.56 |
| 7 | 55°07'32.40"С | 83°21'42.90"В | 98419.97 | 226341.35 |
| 8 | 55°07'32.41"С | 83°21'42.66"В | 98420.14 | 226337.20 |

Особый режим использования земель и градостроительный регламент в границах памятника «Памятник на братской могиле 18 партизан Гражданской войны, расстрелянных колчаковцами», в пределах координат характерных (поворотных) точек границ территории ОКН:

1. Запрещается:

1) строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия;

2) размещение рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), не обеспечивающих сохранность объекта культурного наследия и визуальное восприятие объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

3) прокладка сетей инженерно-технического обеспечения надземным и подземным способами;

4) проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, нарушающих целостность и сохранность объекта культурного наследия, создающих угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения и оказывающих прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность объекта культурного наследия;

5) засорение территории бытовыми отходами любого вида и форм.

2. Разрешается благоустройство и озеленение территории, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия.

***Зоны затопления и подтопления***

В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;

2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

**Статья 35. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов**

1. Зоны действия опасных природных и техногенных процессов отображены в соответствии с СТП Черепановского района. Использование потенциально опасных территорий осуществляется после обеспечения условий безопасности.

2. Зоны воздействия вероятных чрезвычайных ситуаций определяются отдельным проектом для каждого потенциально опасного объекта в соответствии с действующими федеральными законами, строительными нормами и правилами, методическими рекомендациями.