

**Правила землепользования и застройки
Мишкинского сельского поселения Аксайского района
Ростовской области.**

2017 год

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.

Часть I. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования.

Глава 1. Общие положения.

Статья 1. Основные понятия, использованные в Правилах.

Статья 2. Основания введения, цель и назначение Правил.

Статья 3. Состав Правил. Поэтапное введение градостроительного зонирования.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.

Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение.

Глава 2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил.

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.

Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующие Правилам.

Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.

Статья 8. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку и их действиях.

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке при главе Мишкинского сельского поселения Аксайского района.

Глава 4. Положения о порядке градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам.

Статья 10. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции.

Статья 11. Виды процедур градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель.

Статья 12. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе заявителей.

Статья 13. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации Мишкинского сельского поселения.

Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе собственников объектов недвижимости.

Статья 15. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, администрации Мишкинского сельского поселения.

Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе заявителей.

Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе администрации Мишкинского сельского поселения.

Статья 18. Выделение земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, посредством градострои-

тельной подготовки по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также администрации Мишкинского сельского поселения.

Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения.

Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов.

Глава 5. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории.

Статья 21. Общие положения о планировке территории.

Статья 22. Градостроительные планы земельных участков.

Глава 6. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель.

Статья 23. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков.

Статья 24. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям.

Статья 25. Особенности предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием.

Статья 26. Особенности предоставления земельных участков для размещения временных объектов.

Статья 27. Самовольное возведение зданий, строений и сооружений.

Глава 7. Публичные слушания.

Статья 28. Общие положения о публичных слушаниях.

Статья 29. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил.

Статья 30. Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории.

Глава 8. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов.

Статья 31. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.

Статья 32. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.

Статья 33. Право ограниченного пользования земельным участком.

Статья 34. Ограничения использования земельных участков, связанных с нахождением их в зонах с особым режимом.

Статья 34.1. Режим хозяйственной деятельности в зонах периодического затопления и подтопления паводками. Мероприятия для защиты от подтопления.

Глава 9. Строительные изменения недвижимости.

Статья 35. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.

Статья 36. Подготовка проектной документации.

Статья 37. Порядок размещения инженерных коммуникаций.

Статья 38. Порядок и основание выдачи разрешения на производство земляных работ.

Статья 39. Производство земляных работ.

Статья 40. Выдача разрешений на строительство.

Статья 41. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт.

Статья 42. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Глава 10. Положения о внесении изменений в Правила.

Статья 43. Действие Правил по отношению к генеральным планам населённых пунктов Мишкинского сельского поселения, документации по планировке территории.

Статья 44. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила.

Статья 45. Внесение изменений в Правила.

Глава 11. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил.

Статья 46. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Статья 47. Контроль за использованием объектов недвижимости.

Часть II. Карты градостроительного зонирования и градостроительные регламенты.

Глава 12. Схемы градостроительного зонирования территории населённых пунктов Мишкинского сельского поселения. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешённого использования объектов недвижимости.

Статья 48. Перечень территориальных зон.

Статья 49. Описание зон. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешённого использования объектов недвижимости для каждой территориальной зоны.

Статья 49.1. Общественно-деловые зоны.

Статья 49.2. Жилые зоны.

Статья 49.3. Зоны рекреационного назначения.

Статья 49.4. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры.

Статья 49.5. Зона размещения сооружений связи.

Статья 49.6. Коммунальные зоны.

Статья 49.7. Производственные зоны.

Статья 49.8. Зоны специального назначения.

Статья 49.9. Зоны сельскохозяйственного использования.

ВВЕДЕНИЕ.

Правила землепользования и застройки населённых пунктов Мишкинского сельского поселения Аксайского района Ростовской области разработаны в соответствии с муниципальным контрактом № 366 от 22.10.2008 года, заключённым с Администрацией Мишкинского сельского поселения.

Основанием для разработки явились следующие документы:

- Областной закон от 02.11.2007 года № 793-ЗС «Об областном бюджете на 2008 год и плановый период 2009-2010 годов»;
- Постановление Главы Администрации Мишкинского сельского поселения от 07.08.2008 года № 268 «О подготовке проекта землепользования и застройки населённых пунктов Мишкинского сельского поселения Аксайского района».

Правила землепользования и застройки населённых пунктов Мишкинского сельского поселения Аксайского района выполнены в соответствии со следующими нормативными документами:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации, 2004 год;
- Законом о градостроительной деятельности в Ростовской области, 2008 год;
- Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений в Ростовской области, 2010 год;
- Приказом Министерства Регионального развития РФ «Об утверждении требований к техническим и программным средствам ведения слоёв цифровой картографической основы схем территориального планирования Ростовской области» от 01.08.2007 года № 74;
- Генеральным планом Мишкинского сельского поселения.

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МИШКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.

Правила землепользования и застройки населённых пунктов Мишкинского сельского поселения (далее – Правила) являются нормативным правовым актом Мишкинского сельского поселения, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Мишкинского сельского поселения, Генеральным планом развития Мишкинского сельского поселения, Законом о градостроительной деятельности в Ростовской области, Нормативами градостроительного проектирования городских округов и поселений в Ростовской области, Приказом Министерства Регионального развития РФ «Об утверждении требований к техническим и программным средствам ведения слоёв цифровой картографической основы схем территориального планирования Ростовской области» от 01.08.2007 года № 74.

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

Глава 1. Общие положения.

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

- **акт выбора площадки под строительство** – документ, подтверждающий возможность размещения проектируемого объекта на выбранном земельном участке с учетом градостроительных, инженерно-геологических, экологических и др. факторов и согласований местных органов управления в части землепользования, развития социальной и производственной инфраструктуры территорий, результатов сравнительного анализа вариантов размещения;
- **акт приемки выполненных работ** – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;
- **архитектурный проект (эскизный проект)** - архитектурная часть документации для строительства и градостроительной документации, содержащая архитектурные решения, которые комплексно учитывают социальные, экономические, функциональные, инженерные, технические, противопожарные, санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-художественные и иные требования к объекту в объеме, необходимом для разработки документации для строительства объектов;
- **виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в настоящих Правилах, при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;
- **водоохранная зона** - территория, примыкающая к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

- **временный объект** – отдельное нежилое здание или сооружение, установка которого не требует производства земляных и строительно-монтажных работ и при перемещении которого не причиняется несоразмерный его назначению ущерб, а также специально возводимое или приспособляемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства строительно-монтажных работ и обслуживания, занятых на производстве, работников;
- **высота здания, строения, сооружения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;
- **градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
- **градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- **генеральный план сельского поселения, населённого пункта** – основной градостроительный документ о градостроительном планировании развития территории поселения, территории населённого пункта, определяющие в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территории поселения, территории населённого пункта, зонирование территории, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых территорий, экологическому и санитарному благополучию;
- **градостроительная деятельность** – деятельность в области территориального планирования, градостроительного регулирования, проектирования, строительства и реконструкции объектов недвижимости, осуществляемая государственными органами, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами с учётом интересов граждан, государственных, муниципальных и общественных интересов, а также национальных, историко-культурных, экологических и природных особенностей территорий города;
- **градостроительная подготовка земельного участка** – действия, осуществляемые посредством подготовки градостроительных планов земельных участков для подготовки проектной документации;
- **градостроительное зонирование** – зонирование территории населённого пункта в целях определения территориальных зон с установлением для них градостроительных регламентов;
- **градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, рекон-

струкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- **дополнительные градостроительные регламенты** – дополнительные требования и ограничения деятельности на земельных участках по отношению к видам разрешенного использования объектов недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленные настоящими Правилами с позиций охраны природной и историко-культурной среды;
- **допустимые изменения объектов недвижимости** – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости, в пределах установленных градостроительных регламентов;
- **застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;
- **заказчик** – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;
- **землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;
- **землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;
- **изменение недвижимости** - изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;
- **инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование населённого пункта;
- **коэффициент строительного использования земельного участка** - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. 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 устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);
- **линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строе-

ний, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

- **линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;
- **многоквартирный жилой дом** - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;
- **объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;
- **отклонения от Правил** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;
- **подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;
- **прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;
- **проектная документация** – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;
- **процент застройки 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;
- **публичный сервитут** - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;
- **разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Ростовской области;
- **разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

- **разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;
- **резервирование земельных участков** – ограничение прав собственников, владельцев и пользователей этих земельных участков в целях последующего их изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд;
- **реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;
- **специальные согласования** – предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно-разрешенные в соответствующих территориальных зонах;
- **строительные изменения недвижимости** - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристройки, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);
- **строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);
- **территориальная зона** - зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;
- **территориальная подзона** – часть территориальной зоны, в пределах которой устанавливаются дополнительные градостроительные регламенты с одинаковым перечнем видов разрешенного использования объектов недвижимости, но с различными сочетаниями и значениями параметров разрешенного строительства;
- **условно-разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости** – виды использования, требующие специальных согласований посредством публичных слушаний в порядке установленном настоящими Правилами;
- **территории общего пользования** - отграничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц, могут включаться в состав территориальных зон;
- **технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);
- **частный сервитут** - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;
- **целевое назначение земельных участков** – назначение земельных участков и иных объектов недвижимости, определяемое их принадлежностью к одной из категорий

земель, установленных в соответствии с земельным законодательством правовыми актами территориального планирования РФ, настоящими Правилами, а также принадлежностью к целевым функциональным зонам, установленным генеральным планом населённого пункта.

Статья 2. Основания введения, цель и назначение Правил.

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят на территории населённых пунктов Мишкинского сельского поселения систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах населённых пунктов Мишкинского сельского поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершённых строительством объектов и их последующего использования.

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- обеспечение условий для реализации планов и программ развития городской территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;
- установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;
- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют следующую деятельность:

- по проведению градостроительного зонирования территории населённых пунктов Мишкинского сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- по разделению городской территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации городской территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
- по предоставлению прав на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
- по подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- по согласованию проектной документации;

- по предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- по контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- по обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- по внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
- иными нормативными правовыми актами Ростовской области, Аксайского района и Мишкинского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории населённых пунктов Мишкинского сельского поселения.

6. Порядок осуществления на территории населённых пунктов Мишкинского сельского поселения застройки и землепользования может дополнительно регулироваться иными нормативными актами, регламентирующими и детализирующими положения настоящих Правил в случае:

- 1) оформления прав на земельные участки, в том числе, на которых расположены существующие здания, строения и сооружения, принадлежащие гражданам или юридическим лицам на правах собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления;
- 2) изменения целевого назначения земельного участка;
- 3) оформление прав на земельные участки под временные объекты, при предоставлении в пользование;
- 4) оформления прав на земельные участки для целей не связанных со строительством.

7. Нормативные акты администрации Мишкинского сельского поселения приводятся в соответствие с настоящими Правилами, в течение шести месяцев со дня их вступления в силу.

Принятые до введения в действие настоящих Правил акты администрации Мишкинского сельского поселения по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются в части не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 3. Состав Правил.

Поэтапное введение градостроительного зонирования

1. Правила землепользования и застройки содержат:

- описание процедур землепользования и застройки;
- схемы градостроительного зонирования, схемы зон действия ограничений, запрещений;
- описание градостроительных регламентов;
- изложения и извлечения из нормативных правовых актов, содержащих нормы регулирования землепользования и застройки.

2. Настоящие Правила состоят из двух частей:

Часть I – «Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории населённых пунктов Мишкинского сельского поселения».

Часть II – «Схемы градостроительного зонирования территорий населённых пунктов Мишкинского сельского поселения. Градостроительные регламенты»

Часть I настоящих Правил – «Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территорий населённых пунктов Мишкинского сельского поселения» содержит описание процедур землепользования и застройки, включая:

- полномочия и порядок деятельности органов местного самоуправления по созданию и применению системы регулирования застройки и землепользования на основе градостроительного зонирования;
- полномочия и порядок деятельности физических и юридических лиц по использованию и изменению земельных участков и иных объектов недвижимости;
- порядок формирования и предоставления земельных участков для строительства;
- порядок осуществления градостроительной деятельности в части использования и застройки земельных участков;
- порядок совершенствования настоящих Правил, посредством внесения в них изменений и дополнений;
- ответственность граждан, юридических и должностных лиц за нарушение Правил.

Часть II настоящих Правил – «Схемы градостроительного зонирования территорий населённых пунктов Мишкинского сельского поселения. Градостроительные регламенты» содержит схемы градостроительного зонирования территорий, на которых отображаются границы территориальных зон с их кодовыми обозначениями и описание градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешённого использования недвижимости для каждой территориальной зоны, а также схемы зон действия ограничений и дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны объектов культурного наследия и по экологическим условиям.

3. С момента принятия настоящих Правил вводятся градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешённого использования недвижимости для территориальных зон населённых пунктов Мишкинского сельского поселения: ст. Мишкинской, х. Малый Мишкин, п. Александровка, п. Опытный, х. Кирова.

По мере разработки в порядке, определенном статьей 46, в настоящие Правила вводятся:

- схемы зон действия ограничений и дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны объектов культурного наследия на территории населённых пунктов Мишкинского сельского поселения;
- схемы зон действия ограничений и дополнительные градостроительные регламенты по экологическим условиям, включая зоны действия ограничений по условиям охраны водных объектов.

4. По мере разработки новых нормативных правовых актов, других документов, которые детализируют правовые нормы части I настоящих Правил, они включаются в настоящие Правила, формируя часть III настоящих Правил – «Изложения и извлечения из нормативных актов, содержащих иные нормы регулирования землепользования и застройки на территории населённых пунктов Мишкинского сельского поселения».

Статья 4. Открытость и доступность информации

о землепользовании и застройке.

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

Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте сельского поселения в сети "Интернет".

Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение.

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с генеральным планом Мишкинского сельского поселения и его населённых пунктов на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, независимо от форм собственности. Исключения составляют следующие объекты недвижимости, на которые не распространяются градостроительные регламенты:

- 1) состоящие в официальных списках недвижимые памятники истории и культуры (включая территорию памятников) и вновь выявленные объекты, представляющие историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме их содержания, характеристиках реставрации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы зонирования) согласно законодательству об охране и использовании памятников истории и культуры;
- 2) состоящие в официальных списках памятники природы и охраняемые природные территории, решения по которым принимаются в индивидуальном порядке согласно законодательству об охране природной среды;
- 3) транспортные и инженерно-технические коммуникации, в том числе железные дороги, автомобильные магистрали, улицы, дороги в границах красных линий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется. Использование территорий существующих и проектируемых автомобильных и железных дорог, а также технических зон инженерных сооружений и других линейных объектов определяется их целевым назначением.

2. На землях особо охраняемых территорий, включающих земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-архитектурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение, а также на землях, подверженных опасным воздействиям техногенного и природного характера, и иных территориях с особым режимом регулирования градостроительной деятельности в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Ростовской области устанавливаются дополнительные требования к землепользованию – дополнительные градостроительные регламенты.

3. Градостроительным регламентом устанавливается для каждой территориальной зоны перечень видов разрешённого использования, связанных с их целевым назначением, и допустимыми параметрами изменения объектов недвижимости.

4. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

- 1) перечень основных видов разрешенного использования объектов недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;
- 2) перечень неосновных и сопутствующих видов разрешенного использования объектов недвижимости, которые по отношению к основным видам разрешенного использования являются вспомогательными (при отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не считается разрешенным);
- 3) перечень видов использования объектов недвижимости, которые могут быть разрешены при выполнении определенных условий (условно разрешенные), для которых необходимо получение специальных согласований с проведением общественных слушаний.

5. Градостроительные регламенты в части параметров разрешенного строительного изменения недвижимости могут включать:

- 1) размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая предельные линейные размеры участков по фронту улиц;

- 2) параметры размещения зданий и сооружений на участке, включая минимальные отступы зданий и сооружений от красных линий, а также от границ земельных участков, фиксирующие «пятно» застройки, за пределами которого возводить строения запрещено;
- 3) максимальный процент застройки участка (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);
- 4) максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек, существующих и которые могут быть построены дополнительно, к площади земельных участков, при этом разрешенная общая площадь строений определяется умножением коэффициента на площадь земельного участка);
- 5) предельные показатели (минимальные или максимальные) высоты зданий;
- 6) требования по благоустройству территории;
- 7) ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости по требованиям охраны памятников истории и культуры, экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям.

6. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом утвержденной градостроительной документации (генерального плана городского округа, проектов застройки, проектов зон охраны объектов культурного наследия) и другой, обязательной к исполнению, проектной и нормативной документации.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально, применительно к каждой территориальной зоне, которые должны быть выделены на схемах градостроительного зонирования территорий населённых пунктов Мишкинского сельского поселения.

В пределах зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться подзоны с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковым перечнем видов разрешенного использования недвижимости.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила в соответствии с положениями статьи 46 настоящих Правил, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории

7. На карте зон с особыми условиями использования территорий – карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

В настоящие Правила на последующих этапах включается описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия. Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

- 1) сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим зданиям, строениям, сооружениям) планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости;
- 2) особенностям оформления фасадов вновь создаваемых, реконструируемых зданий в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты, применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, изложение которых включается в настоящие Правила.

8. На картах зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рациона-

нального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений на последующих этапах включается в настоящие Правила.

9. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах населённых пунктов Мишкинского сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам настоящих Правил;
- 2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
- 3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 4) 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).

10. 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 администрации Мишкинского сельского поселения, Аксайского района.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- 1) при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 41 настоящих Правил;
- 2) 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 Мишкинского сельского поселения, которая в установленном порядке и в установленный срок определяет возможность или невозможность реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. Порядок действий в указанных случаях определяется нормативным правовым актом администрации Мишкинского сельского поселения.

Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства по инициативе администрации Мишкинского сельского поселения.

1. Администрация Мишкинского сельского поселения участвует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

- в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в порядке статьи 17 настоящих Правил;
- в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей уполномоченного органа администрации Мишкинского сельского поселения.

2. Уполномоченный орган администрации Мишкинского сельского поселения в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации генеральных планов населённых пунктов сельского поселения, настоящих Правил может:

- самостоятельно подготавливать соответствующие документы:
 - а) проекты планов земельных участков с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов) и одновременно – границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение аукционов по их предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;
 - б) комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения указанных аукционов.
- обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

3. После подготовки комплекта материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукционов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные пунктами 4, 5, 6 статьи 17 настоящих Правил.

Статья 18. Выделение земельных участков собственникам многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки, посредством градостроительной подготовки по инициативе собственников помещений, иных объектов недвижимости, а также администрации Мишкинского сельского поселения.

1. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов и иных целей осуществляются в порядке, определенном градостроительным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Мишкинского сельского поселения.

2. Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» от 29.12.2004 №189-ФЗ

3. Выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов и в иных целях может осуществляться по инициативе:

- заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 13 настоящих Правил;

- администрации Мишкинского сельского поселения, которая обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства - в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьей 14 настоящих Правил;
- собственников помещений жилого и нежилого назначения в зданиях, расположенных на соответствующей территории, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить из неразделенной территории посредством градостроительной подготовки земельные участки и в последующем приобрести в общую долевую собственность выделенные земельные участки для использования расположенных на них зданий - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 4 данной статьи настоящих Правил;
- администрации Мишкинского сельского поселения, которая в соответствии с планом действий, утвержденным главой администрации поселения, обеспечивает выделение посредством градостроительной подготовки земельных участков для использования расположенных на них зданий, строений, сооружений - в порядке, определенном в соответствии с законодательством, настоящими Правилами.

4. Собственники помещений жилого и нежилого назначения, заинтересованные в реализации принадлежащего им права выделить посредством градостроительной подготовки из неразделенной территории земельные участки для использования расположенных на них многоквартирных домов, могут обеспечивать подготовку для утверждения главой администрации сельского поселения проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания путем действий, осуществляемых указанными лицами самостоятельно или действий, которые обеспечиваются этими лицами - в порядке, определенном данным пунктом настоящей статьи Правил.

Проект градостроительного плана земельного участка подготавливается:

- в составе проекта межевания;
- в соответствии с формой градостроительного плана земельного участка, установленной Правительством Российской Федерации;
- собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме самостоятельно - если иное не определено законодательством;
- физическими, юридическими лицами, соответствующими требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, подготавливающим документацию по планировке территории, по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме;
- уполномоченный орган администрации Мишкинского сельского поселения по договору с собственником, собственниками помещений в многоквартирном доме (если иное не определено законодательством) - в соответствии с пунктом 5 настоящей статьи.

При подготовке и согласовании проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания должны учитываться требования градостроительного законодательства:

- характер фактически сложившегося землепользования на неразделенной на земельные участки застроенной территории;
- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории. Для определения указанных размеров могут использоваться «Методические указания по расчету нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах», утвержденные приказом Минземстроя России от 26 августа 1998 № 59, иные документы;
- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая,

путем фиксации в проекте градостроительного плана земельного участка границ зон действия публичных сервитутов;

- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположено несколько многоквартирных домов.

В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц, находящихся в государственной собственности (до разграничения государственной собственности на землю), которые могут быть предложены в установленном в соответствии с законодательством порядке для предоставления физическим, юридическим лицам для использования в целях соответствующих градостроительным регламентам, установленных в соответствии с территориальными зонами.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат согласованию:

- уполномоченный орган администрации Мишкинского сельского поселения - в части соответствия:
 - а) техническим регламентам безопасности (строительным нормам и правилам - на период до утверждения в установленном порядке технических регламентов);
 - б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;
 - в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории с учетом фактически сложившегося землепользования;
 - г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;
 - д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц, в том числе путем признания соответствующих кварталов, микрорайонов, их частей неделимыми – в соответствующих случаях.
- правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей решение вопроса о согласовании передается в Комиссию по землепользованию и застройке, которая организует публичные слушания, проводимые в порядке статьи настоящих Правил.

Предметом согласования является соблюдение прав жителей существующих жилых домов, правообладателей иных объектов недвижимости путем определения в проекте межевания:

- а) границ земельных участков,
- б) при необходимости - границ зон действия ограничений, связанных с обеспечением проездов, проходов, для установления публичных сервитутов.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания, а также документы проведенных согласований направляются главе администрации Мишкинского сельского поселения, который в течение 10 рабочих дней принимает одно из двух решений:

- об утверждении градостроительного плана земельного участка;
- об отказе в утверждении градостроительного плана земельного участка с обоснованием причин.

В случае отказа в утверждении градостроительного плана земельного участка:

- заинтересованные лица имеют право обжаловать это решение в судебном порядке;

- заявители имеют право после внесения изменений в проект межевания и проект градостроительного плана земельного участка повторно представить его на согласование и утверждение главой администрации Мишкинского сельского поселения.

Утвержденный градостроительный план земельного участка становится основанием для проводимых в соответствии с законодательством землеустроительных работ.

5. В целях реализации права выделить посредством градостроительной подготовки из состава неразделенной территории земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома, один или несколько собственников помещений жилого, нежилого назначения в этом здании могут направить соответствующую заявку в администрацию Мишкинского сельского поселения.

Администрация Мишкинского сельского поселения регистрирует заявку в день ее поступления и в течение 7 рабочих дней со дня поступления заявки направляет заявителю одно из следующих предложений:

- 1) заключить с уполномоченным органом администрации поселения договор об оказании услуг в части подготовки проекта межевания и проекта градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного дома – в случае, если иное не определено законодательством, и при наличии нормативного правового акта администрации поселения, определяющего возможность оказания уполномоченным органом администрации поселения данного вида услуг и размеры соответствующих тарифов на предоставление таких услуг;
- 2) в порядке, определенном пунктом 4 настоящей статьи, самостоятельно обеспечить подготовку проекта межевания квартала и проекта градостроительного плана земельного участка соответствующего многоквартирного здания, в том числе, путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, обладающими в соответствии с законодательством правом выполнять указанные работы.

Подготовленный проект градостроительного плана земельного участка подлежит согласованию и утверждению главой администрации Мишкинского сельского поселения в порядке, определенном пунктом 4 настоящей статьи.

6. Администрация поселения может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной главой администрации Мишкинского сельского поселения;
- решения главы администрации Мишкинского сельского поселения, принятого на основании обращения в уполномоченный орган администрации поселения, Комиссии по землепользованию и застройке применительно к соответствующей застроенной территории, подлежащей межеванию.

Уполномоченный орган администрации поселения обеспечивает реализацию инициатив администрации поселения в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем:

- самостоятельных действий по подготовке проектов межевания – если иное не определено законодательством;
- заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения.

1. Правом подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для сооружений и коммуникаций, транспорта, связи, инженерного оборудования и временных объектов социального и культурно-

бытового назначения предназначенных для обслуживания населения, обладает администрация Мишкинского сельского поселения - применительно к территориям общего пользования городского значения.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой администрации поселения.

Отнесение территорий общего пользования к территориям общего пользования городского и районного значения осуществляется посредством нормативного правового акта, утверждаемого главой администрации поселения.

3. Проекты градостроительных планов земельных участков на землях общего пользования подготавливаются органами, указанными в пункте 1 настоящей статьи, посредством разработки проектов межевания, которые утверждаются указанными органами.

4. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам.

Статья 20. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов.

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, возведение объектов или реконструкция существующих объектов и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается уполномоченным органом администрации Мишкинского сельского поселения, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;
- на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

- а) уполномоченного органа администрации поселения – в случаях подготовки по инициативе администрации сельского поселения земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;
- б) физических, юридических лиц - в случаях подготовки по их инициативе земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;
- в) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

Технические условия по заявкам лиц, указанных в пункте «б», предоставляются, если законодательством не определено иное.

4. Органы местного самоуправления обладают правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Глава администрации поселения вправе своим распоряжением создать, определить состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению заключений о подключении к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством.

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), обладает уполномоченный орган администрации поселения, если иное не определено законодательством.

Инициатива подачи предложений, направляемых в уполномоченный орган администрации поселения, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

- 1) собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторам земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;
- 2) лицам, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Лица, указанные в подпунктах 1, 2 данного пункта настоящей статьи вместе с документами по планировке территории направляют в уполномоченный орган администрации поселения, обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям, подтвержденные соответствующими государственными надзорными органами.

Администрация сельского поселения в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором:

- оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения;
- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части неущемления прав третьих лиц, проживающих, или имеющих объекты недвижимости на смежно-расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон ограничений на смежно-расположенные земельные участки).

В случае направления положительного заключения:

- лица, указанные в подпункте 1 данного пункта настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении администрации поселения рекомендации при подготовке проектной документации, а администрация города Владивостока проверяет соответствие указанным рекомендациям представленной проектной документации при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, указанные в подпункте 2 данного пункта настоящей статьи, учитывают содержащиеся в заключении администрации поселения рекомендации при подготовке пакета документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в подпункте 1 данного пункта настоящей статьи и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, имеют право оспорить заключение уполномоченный орган администрации поселения в судебном порядке.

6. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда решаются вопросы:

- 1) о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости - в порядке, определенном пунктами 7, 8 настоящей статьи;
- 2) о создании новых, или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости - в порядке, определенном пунктом 9 настоящей статьи.

7. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения:

- в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, если законодательством не установлено;
- в орган архитектуры и градостроительства - в случае наличия нормативного правового акта поселения о предоставлении органу архитектуры и градостроительства администрации поселения полномочий по оказанию услуг заинтересованным лицам по подготовке и комплектованию сводных технических условий на подключение планируемых к созданию, реконструкции объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

8. Лица, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в уполномоченный орган администрации поселения об оказании услуг по обеспечению предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

В порядке и сроки, определенном нормативным правовым актом, указанным в пункте 7 настоящей статьи (о порядке предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения), орган архитектуры и градостроительства обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и вместе с иными документами включаются в комплект документов, выдаваемый участникам торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель.

Торги проводятся в порядке, определенном земельным законодательством и в соответствии с ним - статьями 24, 25 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами

9. Лица, которые не являются собственниками, арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков на неосвоенных и предназначенных под застройку территориях, а также на территориях, подлежащей комплексной реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются в уполномоченный орган администрации поселения с предложением о заключении инвестиционного соглашения о создании, реконструкции (модернизации) внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов недвижимости на подлежащей освоению, комплексной реконструкции территории.

Порядок действий по подготовке, заключению и реализации инвестиционного соглашения о создании, реконструкции (модернизации) внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию объектов недвижимости на подлежащей освоению, комплексной реконструкции территории, форма указанного инвестиционного соглашения определяются в соответствии с законодательством, настоящими Правилами.

Глава 5. Положения о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории.

Статья 21. Общие положения о планировке территории.

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ростовской области, настоящими Правилами.

2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков, осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. Решения о разработке видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются главой администрации сельского поселения с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

- 1) проекты планировки без проектов межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:
 - а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов),
 - б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
 - в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;
- 2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 данного пункта настоящей статьи, необходимо определить, изменить:
 - а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования,
 - б) границы зон действия публичных сервитутов,
 - в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд,
 - г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

- 3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;
- 4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

4. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

Посредством документации по планировке территории определяются:

- 1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
- 2) линии градостроительного регулирования, в том числе:
 - а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;
 - б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
 - в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
 - г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;
 - д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
 - е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;
 - ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;
- 3) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

Статья 22. Градостроительные планы земельных участков.

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

- 1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;
 - 2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.
3. В градостроительных планах земельных участков:
- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
 - фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;
 - фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;
 - содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;
 - содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;
 - содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;
 - фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.
4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:
- выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;
 - принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;
 - принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
 - подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
 - выдачи разрешений на строительство;
 - выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 6. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель.

Статья 23. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков.

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется зе-

мельным законодательством и в соответствии с ним - иными нормативными правовыми актами Мишкинского сельского поселения.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям предоставления:

- 1) права общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов - пункт 1 статьи 25 настоящих Правил;
- 2) права собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями) – пункт 2 статьи 25 настоящих Правил;
- 3) права собственности на сформированные земельные участки, права аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися - пункт 3 статьи 25 настоящих Правил;
- 4) права аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения временных некапитальных объектов обслуживания населения, согласно пункту 5 статьи 25 настоящих Правил.

Статья 24. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям.

1. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов прав общей долевой собственности на сформированные в порядке статьи 18 настоящих Правил земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательством.

Указанные права:

- предоставляются бесплатно – в случаях, когда площадь сформированных земельных участков не превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами с учетом фактического землепользования, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов;
- могут предоставляться бесплатно решениями главы администрации сельского поселения, принимаемыми по рекомендации уполномоченного органа администрации сельского поселения при утверждении градостроительных планов земельных участков - в случаях, когда площадь сформированных земельных участков превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, по причине невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

2. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков для использования зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.

3. Порядок предоставления сформированных земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами сельского поселения.

Права на сформированные (в порядке статей 13, 14 настоящих Правил) из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах – аукционах, конкурсах.

В случае, когда торги признаны несостоявшимися по причине поступления только одной заявки, глава администрации сельского поселения может принять решение о предоставлении прав аренды на земельный участок заявителю, направившему единственную заявку, при условии:

- объявления повторного проведения торгов;
- соответствия единственной заявки условиям повторного проведения торгов;
- опубликования в печати указанного решения не позднее 5 дней со дня его принятия.

4. Порядок предоставления сформированных в порядке статей 15 - 18 настоящих Правил земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами сельского поселения.

Права на земельные участки предоставляются победителям конкурсов на право реконструкции застроенных территорий:

- после выполнения подготовительных работ, определенных настоящими Правилами;
- в соответствии с инвестиционными договорами, заключенными между администрацией сельского поселения и победителями указанных конкурсов.

5. Порядок предоставления прав аренды земельных участков, выделенных в порядке статьи 20 настоящих Правил из состава земель общего пользования для возведения временных некапитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – иными нормативными правовыми актами сельского поселения.

Статья 25. Особенности предоставления земельных участков для строительства с предварительным согласованием.

1. Принятие решения о возможности осуществить строительство, реконструкцию градостроительного объекта на земельном участке, принятие решения о строительстве, реконструкции объекта на земельном участке, оформление разрешения на строительство, реконструкцию осуществляются в соответствии с требованиями и ограничениями к использованию земельного участка в порядке, установленном действующим законодательством.

2. Предоставление земельных участков с предварительным согласованием места размещения объектов могут предоставляться с обязательным оформлением акта выбора площадки под строительство и сбором исходных данных, в случае отсутствия установленного и утвержденного в установленном порядке проекта планировки территории.

3. Акт выбора площадки под строительство - документ, подтверждающий возможность размещения конкретного объекта на запрашиваемом земельном участке. Форма его устанавливается постановлением главы администрации сельского поселения.

4. Постановление главы администрации города о предоставлении земельного участка под строительство и оформление градостроительного плана земельного участка является основанием для оформления правоустанавливающих документов на земельный участок.

5. При предоставлении участка под строительство, реконструкцию объекта устанавливается следующий порядок подготовки документов:

Заказчик направляет на имя главы администрации города заявление о рассмотрении возможности размещения объекта. Заявление содержит: полное наименование заказчика, почтовый адрес, номер телефона, вид и объем предполагаемого строительства, назначение и характеристику объекта с обоснованием необходимой площади участка.

Администрация сельского поселения, в месячный срок с момента ее поступления, рассматривает данную заявку.

При положительном решении заказчик представляет эскиз застройки (предпроектные проработки), выполненный лицензированной проектной организацией.

Согласованный эскиз застройки (предпроектные проработки) является основанием к сбору исходных данных, которые включают:

- акт выбора площадки для строительства объекта. Форма акта выбора площадки устанавливается постановлением главы администрации сельского поселения; оформление акта выбора площадки производится "Заказчиком" в срок до 6 месяцев;
- графические материалы к акту выбора площадки, содержащие в себе сведения о существующей застройке, подземных и надземных сооружениях и коммуникациях, в том числе топографическую съемку местности в М 1:500, выполненную любой организацией, имеющей лицензию на производство данных видов работ, схему в М

1:2000, с нанесением красных линий существующих и проектируемых автомагистралей и границ ранее произведенных отводов земельных участков;

- данные о наличии на земельном участке строений, принадлежащих на праве частной собственности и других форм собственности, компенсации за сносимые здания и сооружения, зеленые насаждения;
- предварительные технические условия на подключение к инженерным сетям и коммуникациям города.

6. На основании представленных заказчиком исходных данных администрация сельского поселения принимает решение о предварительном согласовании размещения объекта утверждающее акта выбора площадки либо об отказе в размещении объекта.

7. Решение о предварительном согласовании или об отказе может быть обжаловано заявителем в суд.

8. Действие постановления о предварительном согласовании места размещения объекта может быть продлено при условии подачи заказчиком заявки за месяц до истечения срока действия постановления. В случае несвоевременной подачи заявки, постановление утрачивает силу.

9. Принятие решения о предоставлении земельного участка для строительства осуществляется после согласования и утверждения в установленном порядке проектной документации.

Статья 26. Особенности предоставления земельных участков для размещения временных объектов.

Порядок предоставления в аренду земельных участков под размещение временных объектов устанавливается нормативным актом главы администрации сельского поселения.

Статья 27. Самовольное возведение зданий, строений и сооружений.

Здание, строение, сооружение, построенное без получения на это необходимых разрешений, подлежит сносу осуществившим строительство лицом либо за его счет, в порядке установленном нормативными актами органа местного самоуправления.

Глава 7. Публичные слушания.

Статья 28. Общие положения о публичных слушаниях.

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Мишкинского сельского поселения, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами сельского поселения.

2. Публичные слушания проводятся с целью предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией, создаваемой для проведения публичных слушаний в соответствии с нормативным правовым актом органа местного самоуправления (Далее – Комиссия).

Статья 29. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил.

1. Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования Владивостокского городского округа.

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;
- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;
- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявка на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в администрацию сельского поселения. Заявка должна содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;
- схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);
- общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей;
- письменные заключения от:
 - а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;
 - б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;
 - в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия.

По получении заявки, должностные лица уполномоченного органа администрации сельского поселения:

- подготавливают письменное заключение по предмету запроса (в срок не более трех недель после дня регистрации заявки);
- в течение трех дней после регистрации заявки запрашивают письменные заключения по предмету запроса.

Основаниями для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;
- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- не причинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Решение о предоставлении специального согласования принимается главой администрации Мишкинского сельского поселения не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации сельского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 10 рабочих дней после их проведения.

Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом непричинения ущерба смежным землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости смежных объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового, должно состояться не позднее 90 дней со дня подачи заявки, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение об отказе в предоставлении специального согласования, или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

2. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

Заявка на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Комиссию и должна содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами города;
- допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия организует рассмотрение поступившей заявки на публичных слушаниях, куда приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается главой администрации Мишкинского сельского поселения не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации сельского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 10 рабочих дней после их проведения.

Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.

Статья 30. Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории.

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ростовской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами сельского поселения.

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит публичным слушаниям.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

- уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);
- на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

- подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

3. Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

4. Предметами публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

- документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;
- требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;
- градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;
- техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;
- требованиям в части того, что:
 - а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);
 - б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае ненарушения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;
- требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;
- иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичного слушания.

Председатель Комиссии в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

- информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

- дата, время и место проведения публичного слушания, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;
- дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

Дата проведения публичного слушания назначается не позднее десяти дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Публичное слушание должно состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства о его проведении.

6. Во время проведения публичного слушания ведется протокол.

Глава администрации Мишкинского сельского поселения с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний может принять решение о:

- утверждении документации по планировке территории,
- доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии,
- отклонении документации по планировке территории.

7. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

Глава 8. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов.

Статья 31. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ростовской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами сельского поселения.

2. Муниципальными нуждами Мишкинского сельского поселения, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

- 1) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:
 - а) объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
 - б) автомобильных дорог общего пользования в границах населённых пунктов Мишкинского сельского поселения, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения.
- 2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

3. Решение об изъятии, резервировании объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в порядке, установленном законодательством.

Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

Статья 32. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Ростовской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами сельского поселения.

2. Основанием для принятия актов о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

- документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);
- проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;
- собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

4. Принимаемый по основаниям, определенном законодательством, акт о резервировании должен содержать:

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;
- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;
- карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
- перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

5. В соответствии с законодательством, акт о резервировании должен предусматривать:

- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
- выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования.

Статья 33. Право ограниченного пользования земельным участком.

1. На земельные участки, находящиеся в пользовании граждан и юридических лиц, может быть установлено ограничение прав пользования (сервитуты).

2. Ограничения прав по использованию и распоряжению земельными участками, территории, в пределах которых они устанавливаются, определяются на основании федеральных законов, законов Ростовской области, ГОСТов, СНИПов и СанПиНов и договорами между сторонами.

3. Ограничения прав (сервитуты), устанавливаются в соответствии с действующим законодательством для нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

4. Если сервитут относится к части земельного участка, то на плане земельного участка показываются границы сферы действия сервитута.

Если сервитут относится ко всему земельному участку, то предоставление плана земельного участка с нанесением непосредственно на план земельного участка сферы действия сервитута не требуется.

5. В случае, когда ограничения прав собственников, пользователей и арендаторов земельного участка не были отражены в ранее выданных документах, удостоверяющих право на землю, а в действительности наличие на территории земельного участка требует установления ограничения прав или такая необходимость появляется с возникновением нового объекта недвижимости, то установленное ограничение прав должно быть зарегистрировано в установленном порядке.

В данном случае регистрация ограничения прав (сервитут) устанавливается за счёт средств юридического или физического лица, в интересах которого устанавливаются данные ограничения.

6. Обременение земельного участка сервитутом может выступать в формах публичного и частного сервитута:

Частный сервитут на территории любого из населённых пунктов сельского поселения может быть установлен для обеспечения:

- строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации зданий, строений и сооружений;
- строительства, реконструкции, капитального ремонта и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;
- проведения работ по инженерной подготовке территории, работ по защите территорий от затопления и подтопления, устройству подпорных стенок;
- прохода или проезда через земельный участок;
- права использования земельного участка (его части) для прокладки, ремонта и эксплуатации коммунальных или индивидуальных линий электропередачи, линий связи, газопровода и иных коммуникаций;
- права размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- эксплуатации и ремонта общих стенок в домах блокированной застройки;
- других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

7. Публичный сервитут может быть установлен федеральными законами или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Ростовской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления сельского поселения, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора воды и водопоя;
- 6) прогона скота через земельный участок;
- 7) сенокоса или пастбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;
- 8) использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке, замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

8. Ограничение прав на земельный участок (сервитут) сохраняется в случае перехода прав на земельный участок к другому лицу.

9. Сервитут может быть срочным или постоянным.

10. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

11. Собственник земельного участка, обременённого частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут за пользование земельным участком, если иное не предусмотрено законом. В случае не достижения соглашения об установлении сервитута спор может быть разрешен в судебном порядке.

12. Ограничения прав подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», и сохраняются при переходе прав на земельный участок к другому лицу. Обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации ограничения прав, является план земельного участка с указанием его кадастрового номера.

13. Частный сервитут может быть установлен и прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

14. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

Статья 34. Ограничения использования земельных участков, связанных с нахождением их в зонах с особым режимом.

1. Ограничения использования земельными участками, территорией, в пределах которых они устанавливаются, определяются на основании федеральных законов, законов Ростовской области, ГОСТов, СНиПов и СанПиНов.

2. Ограничения прав могут быть установлены на основании согласованной и утверждённой в установленном порядке землеустроительной, градостроительной и проектной документации.

3. Ограничения использования земельных участков могут устанавливаться в следующих случаях:

- 1) в водоохранных зонах и зонах прибрежных защитных полос водных объектов;
- 2) в санитарно-защитных, технических зонах, в зонах санитарной охраны;
- 3) в границах особо охраняемых природных территорий;
- 4) в охранных зонах объектов культурного наследия, в границах территорий историко-культурных комплексов и объектов;
- 5) в иных случаях, установленных в соответствии с действующим законодательством, для нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

4. В пределах охранной зоны инженерных коммуникаций запрещается без согласования с органом архитектуры и градостроительства и сетедержателем строительство зданий и сооружений, посадка деревьев, кустарников, а также отсыпка или срезка грунта.

5. Размещение всех временных объектов на инженерных коммуникациях, и в их охранных зонах, запрещается без согласования с сетедержателями.

Статья 34.1. Режим хозяйственной деятельности в зонах периодического затопления и подтопления паводками. Мероприятия для защиты от подтопления.

Территория Мишкинского сельского поселения находится в зоне фактического затопления поймы реки Дон на участке ниже Цимлянского гидроузла и принята как зона особого режима хозяйственной деятельности. В указанной зоне:

1. ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- проведение авиационно-химических работ;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, мест захоронения навоза, свалок промышленных и бытовых отходов;
- устройство взлетно-посадочных полос для ведения авиационно - химических работ;
- вырубка лесов, кроме рубок ухода, санитарных и лесовосстановительных работ;
- строительство стационарных стоянок, автозаправочных станций, моек автотранспорта;
- строительство новых и расширение действующих объектов производственного назначения;
- использование навозных сточных вод на удобрение.

2. Допускается при согласовании условий с органами Министерства охраны окружающей среды и природных ресурсов РФ, Госсанэпиднадзора, Комитета РФ по водному хозяйству с предупреждением о возможном ущербе при прохождении паводков повышенной водности:

- проведение работ по замыву пойменных озер и стариц, добыча местных строительных материалов и полезных ископаемых;
- строительство или ликвидация автомобильных дорог, дамб обвалования, переездов через водоток;
- строительство объектов жилья, социальной сферы, садоводческих товариществ;
- применение на отдельных участках ядохимикатов при борьбе с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- устройство на незатапливаемых территориях сезонных автотракторных стоянок, передвижных мастерских по ремонту и заправке техники с обустройством их, предотвращающим попадание загрязненных вод и нефтепродуктов на прилегающую территорию;
- строительство новых и реконструкция существующих орошаемых массивов;
- передача территорий в пользование крестьянским (фермерским) и другим хозяйствам для осуществления организационно - хозяйственных мероприятий по улучшению земель, строительства временных навесов и баз для сезонного содержания скота и инвентаря: сенокошения, пастьба скота, посев, уборка кормовых и овощных культур.

3. Режим хозяйственной деятельности в водоохранной зоне и прибрежных полосах реки Аксай устанавливается в соответствии с действующим положением о водоохраных зонах (полосах) рек, озер и водохранилищ в РФ.

Мероприятия для защиты от подтопления.

1. При необходимости инженерной защиты от подтопления следует предусматривать комплекс мероприятий, обеспечивающих предотвращение подтопления территорий и отдельных объектов в зависимости от требований строительства, функционального использования и особенностей эксплуатации, охраны окружающей среды и/или устранения отрицательных воздействий подтопления в соответствии с требованиями СНиП 2.06.15-85.

2. Защита от подтопления должна включать:

- локальную защиту зданий, сооружений, грунтов оснований и защиту застроенной территории в целом;

- водоотведение (в том числе переспуск шахтных вод из затапливаемых шахт, вызывающих подтопление территорий, в горные выработки соседних шахт);
- утилизацию (при необходимости очистки) дренажных вод;
- систему мониторинга за режимом подземных и поверхностных вод, за расходами (утечками) и напорами в водонесущих коммуникациях, за деформациями оснований, зданий и сооружений, а также за работой сооружений инженерной защиты.

3. Локальная система инженерной защиты должна быть направлена на защиту отдельных зданий и сооружений. Она включает дренажи, противофильтрационные завесы и экраны.

Территориальная система должна обеспечивать общую защиту застроенной территории (участка). Она включает перехватывающие дренажи, противофильтрационные завесы, вертикальную планировку территории с организацией поверхностного стока, прочистку открытых водотоков и других элементов естественного дренирования, дождевую канализацию и регулирование режима водных объектов.

4. Система инженерной защиты от подтопления является территориально единой, объединяющей все локальные системы отдельных участков и объектов. При этом она должна быть увязана с генеральными планами, территориальными комплексными схемами градостроительного планирования развития территорий Ростовской области.

5. В качестве основных средств инженерной защиты от затопления следует предусматривать:

- обвалование территорий со стороны реки, водохранилища или другого водного объекта;
- искусственное повышение рельефа территории до незатопляемых планировочных отметок;
- аккумуляцию, регулирование, отвод поверхностных сбросных и дренажных вод с затопленных, временно затопляемых, орошаемых территорий и низинных нарушенных земель.
- сооружения инженерной защиты, в том числе: дамбы обвалования, дренажи, дренажные и водосбросные сети, нагорные водосбросные каналы, быстроток и перепады, трубопроводы и насосные станции.

В состав проекта инженерной защиты территории следует включать организационно-технические мероприятия, предусматривающие пропуск весенних половодий и дождевых паводков.

Инженерная защита осваиваемых территорий должна предусматривать образование единой системы территориальных и локальных сооружений и мероприятий.

6. При устройстве инженерной защиты от затопления следует определять целесообразность и возможность одновременного использования сооружений и систем инженерной защиты в целях улучшения водообеспечения и водоснабжения, эксплуатации промышленных и коммунальных объектов, а также в интересах энергетики, транспорта, добычи полезных ископаемых, сельского, лесного, рыбного и охотничьего хозяйств, мелиорации, рекреации и охраны природы, предусматривая в проектах возможность создания вариантов сооружений инженерной защиты многофункционального назначения в соответствии с требованиями СНиП 2.06.15-85.

Выбор сооружений инженерной защиты должен производиться на основании технико-экономических расчетов.

7. Необходимость защиты территорий пойм рек от естественных затоплений определяется потребностью и степенью использования отдельных участков этих территорий под городскую, промышленную застройку, сельскохозяйственные угодья, а также месторождения полезных ископаемых.

8. Границы территорий техногенного затопления следует определять при разработке проектов водохозяйственных объектов различного назначения и систем отвода отработанных и сточных вод от промышленных предприятий, сельскохозяйственных земель и горных выработок месторождений полезных ископаемых.

Глава 9. Строительные изменения недвижимости.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

Статья 35. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.

1. Правом производить строительные изменения недвижимости - осуществлять строительство, реконструкцию, возведение пристройки, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и пунктом 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство,
- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 1) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;
- 3) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- 4) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 5) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- 6) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство для изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 52 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);
- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. 4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Фе-

дерации и статьей 41 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

Статья 36. Подготовка проектной документации.

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.

Подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством и в указанных в пункте 3 статьи 36 настоящих Правил.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 23 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;
- результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;
- технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;
- иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии градостроительным законодательством нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

7. Технические условия подготавливаются:

- при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;
- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу уполномоченного органа администрации города Владивостока или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

Администрация сельского поселения не позднее, чем за тридцать дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

8. Требования к проектированию инженерных коммуникаций:

- 1) в целях разработки и соблюдения единой сети инженерных коммуникаций уполномоченным органом на территории Мишкинского сельского поселения согласовываются:
 - проекты развития магистральных коммуникаций города в целом;
 - проекты застройки микрорайонов;
 - проекты строительства улиц, площадей, в которых одновременно решаются вопросы присоединения к магистральным сетям и внутреннего их размещения;

- проекты строительства отдельных инженерных объектов или группы объектов промышленного или жилищно-гражданского строительства.
- 2) размещение надземных и наземных инженерных коммуникаций должно быть согласовано до начала проектирования с уполномоченным органом администрации сельского поселения;
- 3) трасса, выбранная проектной организацией, до разработки рабочих чертежей согласовывается с уполномоченным органом администрации сельского поселения;
- 4) для согласования проектной документации создаётся межведомственная комиссия (далее по тексту – МВК) по согласованию проектной документации.

МВК состоит из представителей заинтересованных организаций, ведающих эксплуатацией инженерных сетей, организаций отвечающих за благоустройство города и ГИБДД.

Состав и порядок работы определяется в соответствии с Положением о межведомственной комиссии.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;
- техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);
- результатами инженерных изысканий;
- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

11. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

Проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, подлежат государственной экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом РФ.

Статья 37. Порядок размещения инженерных коммуникаций.

1. Подземные инженерные коммуникации на территории населённых пунктов сельского поселения следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог под тротуарами.

2. Прокладка новых и переустройство существующих подземных инженерных коммуникаций должна производиться, как правило, до начала или в период реконструкции проездов, площадей и улиц, после чего в течении трёх лет не допускается никакие плановые работы со вскрытием дорожного покрытия (за исключением аварийных работ).

3. Запрещается всякое перемещение существующих инженерных коммуникаций без предварительного согласования с органом архитектуры и градостроительства и сетедержателями.

4. Разрешения на прокладку подземных инженерных коммуникаций, проходящих по строящейся или подлежащей реконструкции улице и не реализованные до окончания строительства (реконструкции) аннулируются.

5. Работы по прокладке новых коммуникаций должны производиться беспрепятственно, если они были ранее зарезервированы, но по согласованию с владельцем территории. Ремонт существующих коммуникаций осуществляется беспрепятственно.

В случае, если землепользователь возражает против прокладки ранее запроектированных инженерных коммуникаций, их вынос за границы земельного участка (перепроектирование и строительство, при наличии такой возможности) осуществляется за его счёт.

6. Землепользователь (балансодержатель сети) обязан по требованию сетедержателей, выдающих технические условия, при технической возможности присоединять к своим сетям новых потребителей и решать с ними на договорных условиях возмещение затрат на эксплуатацию и ремонт общих участков сетей.

Не допускается параллельная прокладка одноимённых сетей от одной точки подключения.

7. Владелец обязан обеспечить возможность доступа к инженерным коммуникациям.

Статья 38. Порядок и основание выдачи разрешения на производство земляных работ.

1. Производство всех работ, связанных с разрытием грунта или вскрытием дорожного покрытия (прокладка, реконструкция или ремонт подземных коммуникаций, забивка свай и шпунтов, планировка грунта, буровые работы и т.д.) (далее по тексту - земляные работы), разрешается только при наличии выданного администрацией сельского поселения особого разрешения – ордера на производство земляных работ (далее по тексту – ордер).

В случае сноса зелёных насаждений и плодородно-растительного слоя почв, застройщик обязан получить в установленном порядке необходимые разрешительные документы.

2. Организации, осуществляющие производство земляных работ должны иметь специальную лицензию на производство данного вида работ.

3. Не позднее, чем за 7 дней до начала работ представитель организации, заинтересованной в производстве земляных работ (подрядчик, заказчик) обязаны оформить ордер-разрешение на право производства работ по прокладке или ремонту инженерных коммуникаций и на вскрытие дорожных покрытий.

4. Ордер на производство земляных работ выдается администрацией Мишкинского сельского поселения и подлежит согласованию со всеми заинтересованными организациями, указанными в ордере.

5. Ордер на согласование получает непосредственно производитель работ, на которого выписан ордер.

6. Ордер выдаётся комиссией по выдаче ордеров при наличии следующих документов:

- заявление на производство работ с указанием лиц, ответственных за их выполнение, номер расчётного счёта МФО и банка, финансирующего подрядную организацию;
- справку об обеспеченности финансированием, материалами, механизмами, автотранспортом, рабочей силой, щитами для ограждения, пешеходными мостиками, световыми предупреждающими знаками, дорожными знаками за подписью заказчика или подрядчика;
- согласованный проект строительства или реконструкции сети, проект производства работ, план М 1:500;
- акт разбивки трассы на местности, выполненный геодезической службой органа архитектуры и градостроительства;
- график работ или договор с указанием сроков производства работ;
- письмо-заявка или договор в муниципальное дорожно-эксплуатационное предприятие за подписью руководителя и главного бухгалтера с просьбой о восстановлении дорожного покрытия, тротуаров и других сооружений (для организаций, не имеющих возможности восстановления асфальтового покрытия собственными силами);
- техническое задание на исполнительную съёмку по открытым траншеям;
- согласование с органами государственной автоинспекции сроков производства земляных работ на дорогах с движением общественного транспорта;
- копии квитанции об оплате за выдачу ордера;
- при наличии зелёных насаждений, схему подеревной съёмки участка в М 1: 500.

7. Оформление ордера осуществляется в течении 7 дней.

8. В случае аннулирования, утери ордера, изменения подрядной организации или ответственного производителя работ оформление взамен ранее выданного ордера осуществляется в обычном порядке.

9. При одновременной или совместной прокладке нескольких коммуникаций одной организацией может выдаваться одно разрешение на весь комплекс работ.

10. Выдача ордера на производство земляных работ не требуется при выполнении кратковременных работ на дорогах (осмотр и очистка колодцев, ямочный ремонт и уборка проезжей части, ремонт наружного освещения и т.д.). Производство данных работ согласовывается с ор-

ганами государственной автоинспекции и органом жилищно-коммунального хозяйства поселения.

11. При производстве работ на магистральных улицах, а также в случаях, связанных с ограничением или закрытием движения транспорта на них, разрешение на производство земляных работ выдаётся только на основании согласования с заместителем главы администрации сельского поселения.

12. При производстве земляных работ на трассах большой протяжённостью разрешение выдаётся на отдельные участки с установлением сроков работ на каждый из них.

В соответствии с действующими нормами могут быть установлены участки протяжённостью до:

- 150 п. метров для телефонных электрических кабелей;
- 250 п. метров для водопровода, канализации, теплотрассы и газопровода.

Статья 39. Производство земляных работ.

1. До начала производства земляных работ необходимо выполнить:

- выставить дорожные знаки в соответствии с согласованной схемой;
- оградить место производства земляных работ, на ограждение вывесить табличку с наименованием организации, производящей работы, фамилией ответственного за производство работ лица, номерами телефонов организации;
- ограждение и световые сигналы должны устанавливаться стандартного типа, согласно действующих инструкций. С наступлением темноты места разрытия должны освещаться, ограждение должно быть сплошным и надёжным, предотвращать попадание посторонних на стройплощадку.

2. Во время выполнения земляных работ ответственное лицо, указанное в ордере, обязано находиться на месте строительства, имея при себе копию ордера, утверждённый проект, согласованную схему дорожного движения, проект производства работ, разрешительные документы на право сноса зелёных насаждений и плодородно-растительного слоя почв, а также предписания владельцев подземных сооружений и коммуникаций, которые он обязан предъявлять по требованию контролирующих лиц.

3. При производстве земляных работ на незастроенных территориях допускается складирование разработанного грунта с одной стороны траншеи для последующей её засыпки.

4. Подрядчик обязан при производстве земляных работ устанавливать через траншеи мостики для пешеходов, не реже чем через 200 метров.

5. Правом проверки наличия материалов, ограждений, пешеходных мостиков и других приспособлений, необходимых для производства работ обладают представители комиссии по выдаче ордеров.

6. При производстве земляных работ подрядчик обязан выполнить требования по охране и защите зелёных насаждений.

7. При производстве земляных работ запрещается:

- 1) в случае обнаружения подземных сооружений, неуказанных в проекте, производить земляные работы без согласования с заинтересованной организацией, даже если они мешают производству работ;
- 2) загрязнение прилегающих участков улиц и засорений ливневой канализации, засыпка водопропускных труб, кюветов и газонов;
- 3) снос и повреждение геодезических знаков;
- 4) производить откачку воды из траншей, котлованов, колодцев на дороги и тротуары. Вода должна быть направлена в существующую ливневую канализацию или вывезена специальным автотранспортом;
- 5) всякое перемещение существующих инженерных коммуникаций и сооружений, не предусмотренных утверждённым проектом;
- 6) самовольный снос строений и сооружений на трассах существующих подземных сетей, а также вырубку деревьев, кустарников и обнажение их корней, снос плодородно-растительного слоя почв без соответствующего разрешения, за исключением слу-

чаев сноса самовольно возведённых зданий и сооружений, а также когда они находятся в охранной зоне инженерных коммуникаций;

- 7) засыпка проложенных траншей (для укладки кабеля, труб и т.д.) под подземные коммуникации до производства исполнительной съёмки;
- 8) приёмка в эксплуатацию инженерных подземных коммуникаций и сооружений без выполнения исполнительной съёмки;
- 9) выдача разрешений юридическим и физическим лицам, не сдавшим в органы архитектуры и градостроительства исполнительную съёмку (кроме аварийных и ремонтных работ) по ранее проведённым работам и ордер закрытый в установленном порядке;
- 10) при производстве работ вблизи существующих подземных сооружений (трубопроводы, колодцы, кабели, фундаменты, высоковольтные линии электропередач и т.д.) пользование экскаваторами на расстояниях менее установленных нормами. В этих случаях работы выполняются только вручную;
- 11) складирование грунта в местах проведения работ. Излишний грунт должен быть вывезен в специальное оговоренное мест.

8. В случае обнаружения при производстве земляных работ сооружений или коммуникаций, не зафиксированных в проекте, строительная организация обязана поставить в известность орган архитектуры и градостроительства для вызова на место работ представителей соответствующих организаций с целью установления принадлежности обнаруженных сооружений или коммуникаций.

9. Для принятия необходимых мер предосторожности и предупреждения повреждений смежных подземных коммуникаций, лицо, ответственное за производство работ, обязано заблаговременно согласовать ордер с соответствующими организациями и не позднее чем за сутки до начала работ, вызвать представителей тех организаций, которые поставили условия при согласовании ордера или проекта о вызове на место представителя сетедержателя или об особых условиях ведения работ (полная сохранность существующих инженерных коммуникаций, устройство защитных сооружений). Одновременно уточняются и при необходимости фиксируются в письменной форме особые условия производства работ с целью обеспечения сохранности действующих коммуникаций.

10. При повреждении подземных сооружений подрядчик обязан немедленно приостановить работы и сообщить об этом владельцу сооружений, в орган архитектуры и градостроительства, оградить место аварии щитами, обеспечить безопасность для пешеходов и транспорта, а также принять соответствующие меры для ликвидации аварии.

11. Ответственность за повреждение существующих сооружений несёт организация, выполняющая строительные работы и персонально лицо, ответственное за производство работ. В случае повреждения смежных или пересекаемых коммуникаций, они должны быть восстановлены в кратчайший срок средствами заказчика и строительной организации.

12. Организация, производящая земляные работы, обязана обеспечить складирование и сохранность элементов благоустройства, восстановить нарушенные газоны, зелёные насаждения и асфальтовое покрытие на всю ширину тротуара. А в случае ремонта дороги, на всю полосу движения.

13. В случае, когда при ремонте или реконструкции инженерных коммуникаций возникает необходимость в сносе зеленых насаждений, посаженных после прокладке коммуникаций на расстояние меньше минимально допустимых от сети, компенсационная стоимость не взимается и владельцу не возмещается.

14. Уборка излишков грунта и материалов, а также очистка места работы должны быть произведены организацией, осуществляющей работы, не позднее 24 часов по окончании работ, а на центральных площадях, главных магистралях города и в местах интенсивного уличного движения не позднее 6 часов.

15. Для восстановления дорожного покрытия установлены следующие сроки:

- на магистралях и улицах с движением общественного транспорта и в местах большого движения пешеходов восстановительные работы должны быть завершены в течение 3-х суток после засыпки траншеи;
- в остальных случаях восстановительные работы должны быть завершены в срок не более 7 дней.

16. Смотровые и иные колодцы на улицах, дорогах, проездах и тротуарах должны быть восстановлены на одном уровне с дорожным покрытием.

17. Контроль за производством и сроками работ, а также закрытие ордеров производится АТУ районов, закрытие ордеров производится органами благоустройства.

18. В случае несвоевременного окончания работ, нарушения правил производства работ, а также при нарушенном и не восстановленном благоустройстве территории, члены комиссии по выдаче ордеров имеют право приостановить работы, составить акт о правонарушениях направить материалы в Управление по выполнению административного законодательства и профилактике правонарушений для наложения в установленном порядке штрафные санкции.

19. В зимний период (с 1 ноября по 31 марта), на дорогах и тротуарах с асфальтовым покрытием, может производиться (при наличии согласования с заместителем главы администрации сельского поселения, а также разрешения органов благоустройства, и архитектуры и градостроительства) временное восстановление покрытия с последующим его полным восстановлением в весенний период (с 1 апреля по 1 июня).

20. Работа, на производство которой выдавался ордер, считается законченной с момента предоставления в управление архитектуры и градостроительства закрытого в установленном порядке ордера и исполнительной съёмки. При производстве аварийных и ремонтных работ исполнительная съёмка не требуется.

21. Заказчик независимо от ведомственной подчинённости, не имеет права окончательно оформить актом приёмку в эксплуатацию построенные инженерные коммуникации без исполнительной съёмки, оформленной штампом отдела инженерных коммуникаций.

22. Юридические и физические лица, имеющие инженерные сети на своём балансе обязаны предоставить в отдел инженерных коммуникаций при органе архитектуры и градостроительства исполнительную документацию и ежегодно производить проверку полноты и точности нанесения собственных сетей на планшетах города и дежурных планах инженерных коммуникаций.

Статья 40. Выдача разрешений на строительство.

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

2. В границах Мишкинского сельского поселения разрешение на строительство выдается администрацией сельского поселения.

Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в соответствии с их компетенцией.

Разрешение на строительство выдается уполномоченными федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального, регионального значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;

- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
 - а) пояснительная записка;
 - б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;
 - в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
 - г) схемы, отображающие архитектурные решения;
 - д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
 - е) проект организации строительства объекта капитального строительства;
 - ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
- 4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 настоящего Кодекса);
- 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 настоящего Кодекса);
- 6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

4. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

5. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи документов.

6. Уполномоченный в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство орган:

- проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;
- проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
- выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

7. Уполномоченный орган на выдачу разрешений на строительство органы по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

8. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

9. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

10. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

11. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

12. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется в случае уведомления органа, выдавшего разрешения на строительство.

13. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 41. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт.

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию и капитальный ремонт на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство реконструкцию и капитальный ремонт. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

- государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 9 настоящей статьи;
- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 10 настоящей статьи.

9. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 8 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В границах Мишкинского сельского поселения государственный строительный надзор осуществляется:

- уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,
- уполномоченным органом исполнительной власти Ростовской области.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной

энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Ростовской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в абзаце 5 данного пункта настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

С 1 января 2007 года не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

10. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 42. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

- оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;
- комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;
- комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;
- паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;
- паспорта на установленное оборудование;
- общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного

го строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;

- журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию - в случае ведения такого журнала;
- акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;
- предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;
- заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;
- иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;
- проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);
- подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков, или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

4. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки работ по объекту (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;
- 6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

5. Уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство, обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- отсутствие документов, указанных в пункте 4 настоящей статьи;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований об обязанности безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в администрацию сельского поселения, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

7. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального

строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

9. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

Глава 10. Положения о внесении изменений в Правила.

Статья 43. Действие Правил по отношению к генеральным планам населённых пунктов Мишкинского сельского поселения, документации по планировке территории.

1. После введения в действие настоящих Правил, ранее утвержденная документация, а также документация по планировке территории действуют в пункте, не противоречащей настоящим Правилам.

2. После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления сельского поселения по представлению соответствующих заключений уполномоченного органа администрации сельского поселения Комиссии могут принимать решения о:

- подготовке предложений о возможном внесении изменений в утвержденный генеральный план сельского поселения с учетом и в развитие настоящих Правил;
- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в пункте установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
- подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в пункте уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

Статья 44. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила.

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение собрания депутатов Аксайского законодательного собрания, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Приморского края, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в пункте изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

- не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости,
- приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости,
- препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями законодательного собрания депутатов Аксайского района.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления в лице главы администрации сельского поселения, депутатов законодательного собрания, Комиссия по землепользованию и застройке, общественные организации, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред

их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 40 настоящих Правил.

Статья 45. Внесение изменений в Правила.

1. Заявка, содержащая обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

Заявка регистрируется, и ее копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется Комиссии по землепользованию и застройке. Комиссия в течение 30 дней принимает решение о рассмотрении заявки, либо об отказе в рассмотрении заявки с обоснованием причин и информирует об этом заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении заявки, Комиссия обеспечивает подготовку соответствующего заключения, или проведение публичного слушания в порядке и сроки, определенные статьей 29 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации сельского поселения, который не позднее 7 дней принимает решение. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации сельского поселения направляет проект соответствующих предложений в собрание депутатов Аксайского района.

2. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

3. Изменения в части II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения администрации сельского поселения.

Глава 11. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил.

Статья 46. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами сельского поселения.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

3. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

- собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;
- собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;
- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
- лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;
- собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:
 - а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;
 - б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);
 - в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

- 1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;
- 2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;
- 3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, от уполномоченного органа администрации сельского поселения заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

Статья 47. Контроль за использованием объектов недвижимости.

Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости,

получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

Глава 12. Карты градостроительного зонирования территорий населённых пунктов Мишкинского сельского поселения. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешённого использования объектов недвижимости.

Статья 48. Перечень территориальных зон.

На картах градостроительного зонирования территории населённых пунктов Мишкинского сельского поселения выделено 9 типов (категорий) зон:

- общественно-деловые зоны;
- жилые зоны;
- зоны рекреационного назначения
- зоны инженерной и транспортной инфраструктуры;
- коммунальные зоны;
- производственные зоны;
- зоны специального назначения;
- зоны особо охраняемых территорий;
- зоны сельскохозяйственного использования.

Статья 49. Описание зон. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешённого использования объектов недвижимости для каждой территориальной зоны.

Статья 49.1. Общественно-деловые зоны.

К общественно-деловым зонам относятся участки территории центральной части города, используемые и предназначенные для размещения административных, научно-исследовательских учреждений, центров деловой, финансовой и общественной активности, объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания, здравоохранения, культуры, а также образовательных учреждений среднего профессионального и высшего образования, культовых и иных зданий и сооружений, стоянок автомобильного транспорта. В общественных зонах могут размещаться жилые дома, гостиницы, гаражи-стоянки.

Общественно-деловые зоны выделяются с целью концентрации CENTROобразующих функций: культурных, деловых, административных, информационных, коммерческих, развлекательных, и вытеснения несвойственных центру объектов.

Особое значение для этой зоны имеет организация паркингов, стоянок и гаражей разных типов и назначения – применительно к плотно застроенным территориям с ограниченно свободными территориями.

ОД-1 - Зона учреждений и предприятий административного назначения.

Зона учреждений и предприятий административного назначения выделена для использования существующих и строительства новых объектов недвижимости с определенным спектром основных видов использования, включая административные, управленческие и иные учреждения, офисы, страховые компании, иностранные представительства, гостиничные комплексы со всеми видами обслуживания.

Стоянки для служебных и личных автомобилей предусматриваются применительно к застроенным и застраиваемым территориям.

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

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
------------	--	---	--

3.8	Общественное управление	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли -30 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
4.1	Деловое управление	<p>Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)</p>	

4.5	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые	
4.8	Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/50000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.</p>
3.2	Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p>

		для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	
4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 5000 кв. м/15000 кв.м;</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная этажность – 5.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p>

		приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
3.3	Бытовое обслуживание	Площадки для сбора мусора	<p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 25кв.м / 6 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли -5м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p>

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-	<p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 30000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не норми-</p>

		поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	<p>руются.</p> <p>Предельное количество этажей – 4.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.</p>
3.5	Образование и просвещение	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков - 34000 кв. м/2000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельное количество надземных этажей зданий – 4 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1500 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли - 15 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>

4.9	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/25 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест.</p>
-----	-----------------------------	---	--

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

виды	параметры
<p>Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.</p> <p>Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.</p>	<p>Минимально допустимое расстояние от окон общественных зданий до площадок:</p> <p>для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;</p> <p>для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;</p> <p>для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;</p> <p>для хозяйственных целей - не менее 20 м;</p> <p>для выгула собак - не менее 40 м;</p> <p>Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.</p> <p>Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м.</p> <p>Минимальная площадь земельного участка для устройства гостевой автостоянки – 18 кв.м на 1 маш/место без учета проезда.</p>
Хозяйственные постройки для содержания инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды	<p>Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков).</p> <p>Максимальная высота – 8 м.</p> <p>Общая площадь помещений - до 100 кв. м.</p> <p>Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.</p> <p>Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции соседних территорий.</p>

	<p>Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов собственников земельных участков, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1 м.</p> <p>Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.</p> <p>Вспомогательные строения размещать со стороны улиц не допускается.</p>
Площадки для сбора твердых бытовых отходов.	<p>Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.</p> <p>Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p>
Инженерные сети и сооружения	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий - 3 м (кроме участков в сложившейся застройке);
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояние до красной линии:

- 1) улиц, от общественных зданий – 5 м;
- 2) проездов, от общественных зданий – 3 м;
- 3) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

Примечание (общее):

Параметры изменения объектов недвижимости, расположенных в зонах охраны памятников истории и культуры, устанавливаются в индивидуальном порядке, применительно к каждому объекту, в дополнительных градостроительных регламентах по условиям охраны памятников истории и культуры на основе «Проекта зон охраны объектов культурного наследия».

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями.

ями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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.

ОД-2 - Зона размещения объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования

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

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)	Максимальная/минимальная площадь земельных участков -34000 кв. м/2000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельное количество надземных этажей зданий – 4 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%. Минимальные отступы от границ участка - 3 м.
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)	
4.8	Развлечения	Размещение объектов капитального строительства,	Минимальная/максимальная площадь

		предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок; в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон	земельных участков – 1500 кв. м/250000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота 30 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
5.1	Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря, размещение спортивных баз и лагерей)	Максимальная/минимальная площадь земельных участков -15000 кв. м/2000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота сооружений – 50м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%. Минимальные отступы от границ участка - 3 м.
5.0	Отдых (рекреация)	Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/50000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа.

		парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5	Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.

		границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	<p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
3.3	Бытовое обслуживание	Площадки для сбора мусора	<p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 25кв.м/6 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли -5м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p>

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

виды	параметры
<p>Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.</p> <p>Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.</p>	<p>Минимально допустимое расстояние от окон общественных зданий до площадок:</p> <p>для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;</p> <p>для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;</p> <p>для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;</p> <p>для хозяйственных целей - не менее 20 м;</p> <p>для выгула собак - не менее 40 м;</p> <p>Расстояния от площадок для сушки белья не норми-</p>

	<p>руются.</p> <p>Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м.</p> <p>Минимальная площадь земельного участка для устройства гостевой автостоянки – 18 кв.м на 1 маш/место без учета проезда.</p>
<p>Хозяйственные постройки для содержания инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды</p>	<p>Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков).</p> <p>Максимальная высота – 8 м.</p> <p>Общая площадь помещений - до 100 кв. м.</p> <p>Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.</p> <p>Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции соседних территорий.</p> <p>Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов собственников земельных участков, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.</p> <p>Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.</p> <p>Вспомогательные строения размещать со стороны улиц не допускается.</p>
<p>Площадки для сбора твердых бытовых отходов.</p>	<p>Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.</p> <p>Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p>
<p>Инженерные сети и сооружения</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий - 3 м (кроме участков в сложившейся застройке);
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояние до красной линии:

- 1) улиц, от общественных зданий – 5 м;
- 2) проездов, от общественных зданий – 3 м;
- 3) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

Примечание (общее):

Параметры изменения объектов недвижимости, расположенных в зонах охраны памятников истории и культуры, устанавливаются в индивидуальном порядке, применительно к каждому объекту, в дополнительных градостроительных регламентах по условиям охраны памятников истории и культуры на основе «Проекта зон охраны объектов культурного наследия».

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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.

ОД-3 - Зона размещения объектов культуры

К зонам учреждений и объектов культуры относятся участки территории, используемые и предназначенные для размещения учреждений культуры и искусства.

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

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
3.6	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/1000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж). Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для	Максимальная/минимальная площадь земельных участков -34000

		профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)	<p>кв. м/2000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельное количество надземных этажей зданий – 4 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>
3.7	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/5000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>
4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1500 кв. м/250000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота 20м.</p> <p>Максимальный процент</p>

			<p>застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
3.2	Социальное обслуживание	<p>Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p>
4.6	Общественное питание	<p>Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зда-</p>

			<p>ний, строений от уровня земли -12 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
3.3	Бытовое обслуживание	Площадки для сбора мусора	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 25кв.м / 6 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота 30 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла,	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Минимальные отступы</p>

		электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	от границ участка - 3 м. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.
--	--	--	---

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1500 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли -15 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
4.9	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/25 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются.

		в коде 2.7.1	<p>ются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест.</p>
--	--	--------------	---

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

виды	параметры
<p>Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.</p> <p>Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.</p>	<p>Минимально допустимое расстояние от окон общественных зданий до площадок:</p> <p>для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;</p> <p>для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;</p> <p>для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;</p> <p>для хозяйственных целей - не менее 20 м;</p> <p>для выгула собак - не менее 40 м;</p> <p>Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.</p> <p>Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м.</p> <p>Минимальная площадь земельного участка для устройства гостевой автостоянки – 18 кв.м на 1 маш/место без учета проезда.</p>
<p>Хозяйственные постройки для содержания инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды</p>	<p>Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков).</p> <p>Максимальная высота – 8 м.</p> <p>Общая площадь помещений - до 100 кв. м.</p> <p>Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.</p> <p>Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции соседних территорий.</p> <p>Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов собственников земельных участков, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.</p> <p>Хозяйственные постройки должны быть обеспечены</p>

	<p>системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.</p> <p>Вспомогательные строения размещать со стороны улиц не допускается.</p>
Площадки для сбора твердых бытовых отходов.	<p>Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.</p> <p>Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p>
Инженерные сети и сооружения	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий - 3 м (кроме участков в сложившейся застройке);
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояние до красной линии:

- 1) улиц, от общественных зданий – 5 м;
- 2) проездов, от общественных зданий – 3 м;
- 3) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

Примечание (общее):

Параметры изменения объектов недвижимости, расположенных в зонах охраны памятников истории и культуры, устанавливаются в индивидуальном порядке, применительно к каждому объекту, в дополнительных градостроительных регламентах по условиям охраны памятников истории и культуры на основе «Проекта зон охраны объектов культурного наследия».

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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.

ОД-4 - Зона объектов здравоохранения

Зона объектов здравоохранения предназначена для использования существующих и строительства новых объектов здравоохранения: крупных или территориально ёмких оздоровительных заведений и объектов, а также объектов с совмещением функций проживания и лечения, проживания, лечения и обучения, специального обучения.

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

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи	<p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 30000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельное количество этажей – 4.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%.</p>
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, аптеки, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	
9.2.1	Санаторная деятельность	Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения; обустройство лечебно-	

		оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей.	
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p>

		населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	<p>минимальная ширина проезда – 4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
3.3	Бытовое обслуживание	Площадки для сбора мусора	<p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 25 кв.м / 6 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p>

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для	<p>Максимальная/ минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/5000 кв.м</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются;</p> <p>максимальная высота зданий, строений, от уровня земли - 5 м, сооружений - 20м;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</p> <p>Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и дру-</p>

		ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса	<p>гих общественных зданий и сооружений - 50 м.</p> <p>Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива.</p> <p>Расстояние от АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 100 м.</p>
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли -30 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

виды	параметры
<p>Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.</p> <p>Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.</p>	<p>Минимально допустимое расстояние от окон общественных зданий до площадок:</p> <p>для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;</p> <p>для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;</p> <p>для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м;</p> <p>для хозяйственных целей - не менее 20 м;</p> <p>для выгула собак - не менее 40 м;</p> <p>Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.</p> <p>Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м.</p> <p>Минимальная площадь земельного участка для</p>

	устройства гостевой автостоянки – 18 кв.м на 1 маш/место без учета проезда.
Хозяйственные постройки для содержания инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды	<p>Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков).</p> <p>Максимальная высота – 8 м.</p> <p>Общая площадь помещений - до 100 кв. м.</p> <p>Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.</p> <p>Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции соседних территорий.</p> <p>Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов собственников земельных участков, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.</p> <p>Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.</p> <p>Вспомогательные строения размещать со стороны улиц не допускается.</p>
Площадки для сбора твердых бытовых отходов.	<p>Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.</p> <p>Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p>
Инженерные сети и сооружения	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий - 3 м (кроме участков в сложившейся застройке);
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояние до красной линии:

- 1) улиц, от общественных зданий – 5 м;
- 2) проездов, от общественных зданий – 3 м;
- 3) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

Примечание (общее):

Параметры изменения объектов недвижимости, расположенных в зонах охраны памятников истории и культуры, устанавливаются в индивидуальном порядке, применительно к каждому объекту, в дополнительных градостроительных регламентах по условиям охраны памятников истории и культуры на основе «Проекта зон охраны объектов культурного наследия».

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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.

ОД-5 - Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (в т.ч. торговли, общественного питания и т.д.)

Зона ОД-5 предназначена для использования существующих и строительства новых объектов социального и коммунально-бытового назначения.

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

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли -30 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
4.2	Торговые центры (Торгово-развлекательные центры)	Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня

		услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5-4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра	земли -30 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли -30 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Минимальные отступы от границ участка - 3 м. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

		юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1500 кв. м/250000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота 30 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, аптеки, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p>
3.2	Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием гражд	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p>

		дан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам	
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению)	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков -34000 кв. м/2000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельное количество надземных этажей зданий – 4 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>

12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
3.3	Бытовое обслуживание	Площадки для сбора мусора	<p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 25кв.м / 6 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли -5м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p>

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

виды	параметры
<p>Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак.</p> <p>Гостевые автостоянки для</p>	<p>Минимально допустимое расстояние от окон общественных зданий до площадок:</p> <p>для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;</p> <p>для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;</p> <p>для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие -</p>

парковки легковых автомобилей посетителей.	<p>для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м; для хозяйственных целей - не менее 20 м; для выгула собак - не менее 40 м; Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются. Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м. Минимальная площадь земельного участка для устройства гостевой автостоянки – 18 кв.м на 1 маш/место без учета проезда.</p>
Хозяйственные постройки для содержания инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды	<p>Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков). Максимальная высота – 8 м. Общая площадь помещений - до 100 кв. м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м. Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции соседних территорий. Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов собственников земельных участков, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м. Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м. Вспомогательные строения размещать со стороны улиц не допускается.</p>
Площадки для сбора твердых бытовых отходов.	<p>Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p>
Инженерные сети и сооружения	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий - 3 м (кроме участков в сложившейся застройке);
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояние до красной линии:

- 1) улиц, от общественных зданий – 5 м;
- 2) проездов, от общественных зданий – 3 м;
- 3) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

На территории сложившейся застройки общественные здания могут размещаться по красной линии улиц по согласованию с органами местного самоуправления.

Примечание (общее):

Параметры изменения объектов недвижимости, расположенных в зонах охраны памятников истории и культуры, устанавливаются в индивидуальном порядке, применительно к каждому объекту, в дополнительных градостроительных регламентах по условиям охраны памятников истории и культуры на основе «Проекта зон охраны объектов культурного наследия».

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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.

Статья 49.2. Жилые зоны.

К жилым зонам относятся участки территории населённых пунктов Мишкинского сельского поселения, используемые и предназначенные для размещения отдельно стоящих усадебных жилых домов, сооружений, необходимых для хранения и обслуживания индивидуальных транспортных средств, иных зданий и сооружений. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения и иных объектов, не требующих установления санитарно-защитных зон, деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду.

Жилые зоны предназначены для застройки жилыми домами усадебного типа различной этажности.

В местах расположения жилых зон, на территориях действия ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры, здесь должны соблюдаться дополнительные требования – сомасштабности и сочетания новой и сложившейся застройки, поддержания историко-культурного потенциала исторического места, должны проводиться специальные согласования в органах охраны памятников истории и культуры.

Ж-1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона малоэтажных отдельно стоящих жилых домов выделена для формирования участков с размещением отдельно стоящих жилых домов малой этажности (до 3-х этажей) с земельными участками от 0,06 га до 0,3 га с минимальным набором услуг местного значения и для формирования дополнительных земельных участков за счет граничащих территорий площадь которых определяется без учета предельных минимальных (максимальных) размеров земельного участка, установленных градостроительными регламентами.

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

код	виды использования	виды объектов капи-	параметры разрешенного
-----	--------------------	---------------------	------------------------

	земельных участков	тального строитель-ства	использования земельных участков и объектов ка-питального строительства
2.1	Для индивидуального жилищного строитель-ства	Индивидуальный жи-лой дом (дом, пригод-ный для постоянного проживания, высотой не выше трех надзем-ных этажей); выращивание плодо-вых, ягодных, овощ-ных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяй-ственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений	Минимальная/максимал-ная площадь земельных участков – 600 /3000 кв. м. (для Минималь-ная/максимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м/150 м. Предельное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансард-ный этаж).
2.7	Обслуживание застройки жилой	Размещение объектов капитального строи-тельства, размещение которых предусмотре-но видами разрешен-ного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их раз-мещение связано с удовлетворением по-вседневных потребно-стей жителей, не при-чиняет вреда окружа-ющей среде и санитар-ному благополучию, не причиняет существен-ного неудобства жите-лям, не требует уста-новления санитарной зоны.	Максимальная/минимальная площадь земельных участ-ков – 10000 кв. м/1000 кв.м. Предельные размеры зе-мельных участков не нор-мируются. Предельная высота зда-ний, строений от уровня земли -12 м. Максимальный процент застройки в границах зе-мельного участка – 60%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
5.0	Отдых (рекреация)	Площадки для игр и спортивных занятий Объекты ландшафтного дизайна, зеленые насаждения	Минималь-ная/максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/5000кв.м. Предельные размеры зе-мельных участков не нор-мируются. Предельная высота не нормируется. Максимальный процент за-

			стройки в границах земельного участка – 40%.
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства	Жилой дом, не предназначенный для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных (в случае, если площадь участка не менее 1000,0 кв.м)	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 600/8000 кв. м.</p> <p>Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p>
2.3	Блокированная жилая застройка	Жилые дома, не предназначенные для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем коли-	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков из расчета на один блок – 200/2000 кв. м.</p> <p>Минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 10 м.</p>

		честве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);	<p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p>
2.7.1	Объекты гаражного назначения	Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек.	<p>Максимальная площадь земельных участков – 100 кв. м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
3.3	Бытовое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток, похоронные бюро)	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1500 кв. м/5000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота 10 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
		Площадки для сбора мусора	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 6 кв. м/25 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нор-</p>

			<p>мируются.</p> <p>Предельная высота не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
4.4	Магазины	Магазины торговой площадью не более 150 м ²	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/600 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли - 9 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо.	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/15000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
3.1	Коммунальное обслуживание	Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения предоставления услуг связи , (водонапорные	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p>

		башни, артезианские скважины, линии электропередач, водопроводные, газовые сети, трансформаторные подстанции, газорегуляторные пункты, линии связи, телефонные станции,)	Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м. максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
--	--	--	--

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
3.8	Общественное управление	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>данные объекты должны иметь необходимое расчетное количество парковочных мест (отдельно стоящих, встроенных, пристроенных, подземных) только на территории своих земельных участков.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка 3 м.</p>
4.5	Банковская и страховая деятельность.	Объекты капитального строительства, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/2000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений от уровня земли -15 м.</p> <p>Максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка 3 м.</p>
5.1	Спорт	Здания физкультурно-	Максимальная/минимальная

		оздоровительных клубов и фитнес-центров, теннисные корты, бассейны, площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры), детские площадки;	<p>площадь земельных участков – 30000 кв. м/ 50 кв.м</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 4 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
6.8	Связь	Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 2000кв.м/10 кв. м;</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются;</p> <p>максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
13.1	Ведение огородничества	Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м/300кв.м;</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений - 5 м.</p> <p>Максимальный процент, занимаемый некапитальными строениями и сооружениями в границах земельного участка – 10%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка.	Объекты гражданской обороны (убежища, противорадиационные укрытия и т.п.), объекты пожарной охраны, пожарные депо.	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 1000 кв. м/10000 кв.м;</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются;</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня</p>

		земли - 20 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.
--	--	--

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

виды	параметры
Встроенные или отдельно стоящие коллективные хранилища сельскохозяйственных продуктов (для многоквартирных домов).	Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт. Общая площадь коллективных хранилищ сельскохозяйственных продуктов определяется из расчета 4 - 5 м ² на одну семью.
<p>Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.</p> <p>Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подьезды и скотопрогоны (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества)</p>	<p>Максимальное количество надземных этажей – не более 2 эт. (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков).</p> <p>Максимальная высота – 8 м.</p> <p>Общая площадь помещений - до 100 кв. м.</p> <p>Общая площадь теплиц – до 2000 кв. м.</p> <p>Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.</p> <p>Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.</p> <p>Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.</p> <p>Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м².</p> <p>Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.</p> <p>Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1м.</p> <p>Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.</p> <p>Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.</p> <p>Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным одно-, двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными</p>

	помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.
Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак. Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.	Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок: для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м; для отдыха взрослого населения - не менее 10 м; для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса), - 10 - 40 м; для хозяйственных целей - не менее 20 м; для выгула собак - не менее 40 м; Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются. Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м
Площадки для сбора твердых бытовых отходов.	Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.
Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики.	Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м. Расстояние от красной линии не менее - 10 м. Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м.
Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта на участках индивидуальных жилых домов	Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома. Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
Инженерные сети и сооружения	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий 3 м;
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

- 1) от дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ (стены здания) - 10 м;
- 2) от пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;
- 4) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;
- 5) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

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

- от индивидуального, двухквартирного и блокированного дома - 3 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

Расстояния между длинными сторонами секционных жилых зданий высотой 2 - 3 этажа должны быть не менее 15 м, а между одно-, двухквартирными жилыми домами и хозяйственными постройками - в соответствии с противопожарными требованиями.

Режим использования территории приусадебного участка для хозяйственных целей определяется градостроительным регламентом территории с учетом социально-демографических потребностей семей, образа жизни и профессиональной деятельности, санитарно-гигиенических и зооветеринарных требований.

На территориях с застройкой индивидуальными и двухквартирными домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних приквартирных участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Параметры изменения отдельных объектов недвижимости зоны Ж-1, расположенных в зонах охраны памятников истории и культуры, устанавливаются применительно к этим объектам в дополнительных градостроительных регламентах по условиям охраны памятников истории и культуры на основе «Проекта зон охраны объектов культурного наследия».

Максимальная площадь участка для индивидуального жилищного строительства, кроме предоставленных до 2002 г. допускается более 3000 м².

Максимальное количество этажей – 3 (для всех видов использования объектов капитального строительства);

Максимальная высота зданий, сооружений – 12 м (для всех видов использования объектов капитального строительства);

Максимальный процент застройки:

- 50% (для земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства площадью от 600 м² до 4000 м²),
 - 40% (для земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства площадью от 4000 м² до 8000 м²),
 - 30% (для земельного участка под индивидуальное жилищное строительство площадью от 1500 м² до 3000 м²),
 - 40% (для земельных участков под блокированные жилые дома).
7. Максимальный коэффициент застройки – 0,67 (для индивидуального жилого дома).
 8. Максимальная высота ограждения территории – 1,8 м.
 9. Минимальная ширина участка по фасаду – 12 м.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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.

Статья 49.3. Зоны рекреационного назначения.

К рекреационным зонам относятся участки территории центральной части населённых пунктов, используемые и предназначенные для организации мест отдыха населения.

Рекреационные зоны могут выполнять, помимо рекреационных, защитные, санитарно-гигиенические функции и обладать историко-культурным потенциалом.

К рекреационным зонам относятся: зона территорий, предназначенных для отдыха и туризма; зона территорий, предназначенных для занятий физической культурой и спортом; зона территорий, занятых прудами и озёрами; зона озеленённых территорий общего пользования.

Р-1 - Зона озеленённых территорий общего пользования

Зона выделена для сохранения зеленых насаждений общего пользования, видовых площадок и их обустройства, включая скверы, мемориалы, монументы, памятники, озеленённые открытые пространства, а также для обеспечения условий сохранения видовых раскрытий для восприятия ценных историко-культурных объектов – памятников архитектуры и панорамных видов.

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

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда – 4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м;</p> <p>максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не норми-</p>

			руются.
3.3	Бытовое обслуживание	Площадки для мусорных контейнеров, туалеты	<p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м/6 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли -5м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка 3 м.</p>
9.3	Историко-культурная деятельность	<p>Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/500 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли -9 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>

Условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

Р-2 - Зона территорий, занятых прудами и озёрами

Зона территорий, занятых прудами и озёрами предназначена для выполнения рекреационных функций и формирования природно-экологического каркаса поселения в целом. Предполагается для использования, как для активного, так и для пассивного отдыха. Объекты должны обладать достаточной степенью благоустройства, элементами берегоукрепления и заурегулирования контуров.

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

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
5.3	Охота и рыбалка	Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м/5000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка 1м.</p>
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
3.3	Бытовое обслуживание	Площадки для сбора мусора, туалеты	<p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м/6кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота</p>

			зданий, строений, сооружений от уровня земли -5м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка 1м.
--	--	--	---

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
4.4	Магазины	Временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м/300кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество этажей – 1 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Минимальные отступы от границ участка - 3 м.
4.9	Обслуживание автотранспорта	Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянки (парковки), гаражи, в том числе многоярусные, не указанные в коде 2.7.1	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/25 кв.м. Минимальная/максимальная ширина земельных участков – 3м/не нормируется. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Минимальные отступы от границ участка - 3 м. Вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

виды	параметры
Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей; Места для пикников; Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары); Площадки для мусоросборников; Общественные туалеты; Инженерные сети и сооружения	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.

Р-3 - Зона территорий, предназначенных для занятий физической культурой и спортом

Зона территорий для занятий физической культурой и спортом предназначена для выполнения активных рекреационных функций и включает в себя городские территории общего пользования с соответствующими объектами для активного отдыха населения. Данные объекты должны обладать высокой степенью благоустроенности, включать определенный набор постоянных сооружений для активного отдыха, временные сооружения и другие сопутствующие виды активности.

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

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
5.1	Спорт	Спорт-клубы	Максимальная/минимальная площадь земельных участков -15000 кв. м/2000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота сооружений – 50м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%. Минимальные отступы от границ участка - 3 м.
		Спортивные комплексы, бассейны	
		Тренировочные базы	
		Гольф-клубы	
		Яхт-клубы, парусные центры	
		Лодочные и спасательные станции	
		Спортарены (с трибунами)	
		Спортплощадки	Максимальная/минимальная площадь земельных участков - 2000 кв. м/100 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота сооружений – 50м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.

			Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
5.2	Природно-познавательный туризм	Базы отдыха	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/5000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 3000 кв. м/100 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж).</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
		Площадки для сбора мусора	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 6 кв. м/25 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от</p>

			границ участка не нормируются.
4.8	Развлечения	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок.	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500 кв. м/250000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота 30 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
3.1	Коммунальное обслуживание	Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения (водонапорные башни, артезианские скважины, линии электропередач, водопроводные, газовые сети, трансформаторные подстанции, газорегуляторные пункты и т.д.)	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p>

			Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
--	--	--	---

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
4.4	Магазины	Временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м/100кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p>
4.9	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/25 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест</p>

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

виды	параметры
<p>Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей;</p> <p>Места для пикников;</p> <p>Объекты пожарной охраны (гидранты, ре-</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p>

зернуары); Площадки для мусоросборников; Общественные туалеты; Инженерные сети и сооружения	Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
--	---

Р-4 - Зона территорий, предназначенных для отдыха и туризма

Зона территорий для отдыха и туризма предназначена для выполнения пассивных рекреационных функций и включает в себя озеленённые и благоустроенные территории общего пользования, используемые населением города для кратковременного отдыха и проведения досуга на обустроенных открытых пространствах.

Цель организации зоны состоит в сохранении ценных природных особенностей ландшафта, одновременно стимулируя создание условий для отдыха населения города, при условии, что планируемые мероприятия будут осуществляться с максимальным выявлением природных особенностей ландшафта и с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды.

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

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется. Предельные размеры земельных участков: минимальная ширина проезда-4,5м; минимальная ширина улицы – 15м; минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется. Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
3.1	Коммунальное обслуживание	Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения (водонапорные башни, артезианские скважины, линии электропередач, водо-	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нор-

		проводные, газовые сети, трансформаторные подстанции, газорегуляторные пункты, линии связи.)	мируются. Минимальные отступы от границ участка - 3 м. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.
--	--	--	--

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
4.4	Магазины	Временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м/100кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальное количество надземных этажей зданий – 1 этажа. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Минимальные отступы от границ участка 1,0 м.

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

виды	параметры
Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей; Места для пикников; Объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары); Площадки для мусоросборников; Общественные туалеты; Инженерные сети и сооружения	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.

Статья 49.4. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры.

ИТ-1 - Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры выделена для условий формирования территорий с головными объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, обслуживающих населённые пункты.

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

виды использования	виды	параметры разрешенного
--------------------	------	------------------------

код	земельных участков	объектов капитального строительства	использования земельных участков и объектов капитального строительства
7.0	Транспорт	Земельные участки, предназначенные для размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, тротуаров, газо-нов, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м/не нормируется; Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
6.7	Энергетика	воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи;	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/20000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
6.8	Связь	водохозяйственных сооружений; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, Размещение объектов транспортной инфраструктуры Земельные участки для размещения объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий,	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 2000кв.м/10 кв. м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.

		строений, сооружений, устройств.	
3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники)	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p>
7.5	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов.	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота сооружений от уровня земли - 30 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах</p>

			<p>земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальный отступ сооружений от границ участка - 5м.</p>
3.3	Бытовое обслуживание	Площадки для сбора мусора	<p>Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 25 кв.м/6 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли -5м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p>
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	<p>Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельное количество надземных этажей – 2 эт.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.</p> <p>Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива.</p>

12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров,	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м; площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства. минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
6.1	Недропользование.	<p>Осуществление геологических изысканий;</p> <p>добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;</p> <p>размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр;</p> <p>размещение объектов капитального строительства не выше III класса опасности, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м</p>

Условно разрешенные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

виды	параметры
Контрольно-пропускные пунк-	Максимальная/минимальная площадь земельных

ты, пункты охраны, проходные.	участков – не нормируется Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
Площадки для мусоросборников. Площадки для сбора твердых бытовых отходов.	максимальная площадь земельных участков – в 3 раза превышающая площадь мусоросборников; расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м. Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м. Общее количество контейнеров не более 5 шт.
Общественные туалеты	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий 3 м;
- для зданий производственного назначения - 5 м.
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

- 1) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) улиц, от общественных зданий – 5 м;
- 4) проездов, от общественных зданий – 3 м;
- 5) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных – 1 м.
- 6) от остальных зданий - 5 м.

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.

Т-1 - Зона полосы отвода железной дороги Т-1 (находится за пределами границ населённых пунктов)

В зону полосы отвода железной дороги включены участки территории сельского поселения, используемые и предназначенные для размещения железнодорожных путей, станций и объектов по обслуживанию путевого хозяйства.

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

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
7.1	Железнодорожный транспорт	<p>Платформы железнодорожного транспорта</p> <p>Производственные объекты и сооружения железнодорожного транспорта</p> <p>Предприятия, учреждения и организации железнодорожного транспорта, расположенные на предоставленных им земельных участках, для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию наземных и подземных зданий, строений, сооружений, подъездных дорог, трубопроводов, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м/не нормируется;</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
3.1	Коммунальное обслуживание	Сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения (водонапорные башни, артезианские скважины, линии электропередач, водопроводные, газовые сети, трансформаторные подстанции, газорегуляторные пункты, линии связи)	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/30000 кв.м;</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются;</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p>
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных пе-	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p>

		<p>реходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.</p>	<p>минимальная ширина проезда-4,5м; минимальная ширина улицы – 15м; минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется. Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
--	--	---	---

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
4.9	Обслуживание автотранспорта	Открытые автостоянки временного хранения автомобилей	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/25 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Минимальные отступы от границ участка - 3 м. Вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест</p>
2.7.1	Объекты гаражного назначения	Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100 кв. м/не нормируется. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня</p>

			<p>ня земли - 12 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	<p>Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);</p> <p>размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;</p> <p>предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;</p> <p>размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.</p>	<p>Максимальная/ минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.</p> <p>Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива.</p> <p>Расстояние от АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 100 м.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

виды	параметры
Контрольно-пропускные пункты, пункты охраны, проходные.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p>

	<p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p> <p>Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.</p>
<p>Площадки для мусоросборников.</p> <p>Площадки для сбора твердых бытовых отходов.</p>	<p>максимальная площадь земельных участков – в 3 раза превышающая площадь мусоросборников;</p> <p>расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м.</p> <p>Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.</p> <p>Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p>
Общественные туалеты	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий 3 м;
- для зданий производственного назначения - 5 м.
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

- 1) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) улиц, от общественных зданий – 5 м;
- 4) проездов, от общественных зданий – 3 м;
- 5) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных – 1 м.
- 6) от остальных зданий - 5 м.

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.

Статья 49.5. Зона размещения сооружений связи.

СВ-1 - Зона размещения сооружений связи

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

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
6.8	Связь	Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодифракции, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 2000 кв.м/10 кв. м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются;</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

виды	параметры
------	-----------

<p>Площадки для мусоросборников.</p> <p>Площадки для сбора твердых бытовых отходов.</p>	<p>максимальная площадь земельных участков – в 3 раза превышающая площадь мусоросборников;</p> <p>расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м.</p> <p>Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, границ участков детских, лечебных учреждений, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.</p> <p>Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p>
Общественные туалеты	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий 3 м;
- для зданий производственного назначения - 5 м.
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

- 1) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) улиц, от общественных зданий – 5 м;
- 4) проездов, от общественных зданий – 3 м;
- 5) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных – 1 м.
- 6) от остальных зданий - 5 м.

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.

Статья 49.6. Коммунальные зоны.

К коммунальной зоне в пределах территории населённых пунктов относятся участки складских предприятий, обслуживающих сельскохозяйственное производство.

К-1 - Зоны складских предприятий

Зоны складских предприятий выделена для формирования существующих комплексов сооружений для хранения сельхозпродукции, а также строительных материалов.

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

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
-----	---------------------------------------	--	---

6.9	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, пожарные гидранты, пожарные резервуары, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/30000 кв.м;</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются;</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p>

		коммунальных услуг).	
1.15	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	<p>Максимальный/минимальный размер земельного участка - 2500000 кв. м/5000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии до зданий строений сооружений – 5 м.</p> <p>Минимальный отступ от границ соседних участков до зданий строений сооружений – 1 м.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p>
4.9	Обслуживание автотранспорта	Постоянные или временные гаражи с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/25 кв.м;</p> <p>Минимальные/максимальные размеры земельных участков – 3 м/не нормируется.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест.</p>
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов,	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина</p>

		малых архитектурных форм благоустройства.	<p>пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
--	--	---	--

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
4.9.1	Объекты придорожного сервиса	<p>Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);</p> <p>размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;</p> <p>предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;</p> <p>размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.</p>	<p>Максимальная/ минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 5 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.</p> <p>Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива.</p> <p>Расстояние от АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и дру-</p>

			гих общественных зданий и сооружений - 100 м. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
--	--	--	--

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

виды	параметры
открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. Минимальные отступы от границ участка не нормируются. Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.
площадки для мусоросборников	расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м.
Инженерные сети и сооружения	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий 3 м;
- для зданий производственного назначения - 5 м.
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

- 1) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) улиц, от общественных зданий – 5 м;

- 4) проездов, от общественных зданий – 3 м;
- 5) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных – 1 м.
- 6) от остальных зданий - 5 м.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Статья 49.7. Производственные зоны.

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных предприятий, имеющих низкий класс вредности, которые согласно утвержденной градостроительной документации размещаются в черте населённого пункта (либо прилегает к нему), и вынос которых за пределы нецелесообразен или не представляется возможным.

П-1 - Зона предприятий IV– V классов вредности

Зона П-1 предназначена для промышленных предприятий IV-V классов вредности, являющихся источником незначительного загрязнения окружающей среды, требующих организации санитарно-защитной зоны 50 – 100 м.

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

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
6.0	Производственная деятельность.	Объекты капитального строительства не выше IV-V класса опасности в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/1000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
6.1	Недропользование.	Осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов капитального строительства не выше IV класса опасности, необ-	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/1000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.

		ходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке.	
6.2	Тяжелая промышленность.	Объекты капитального строительства металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон не более 100м.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.2.1	Автомобилестроительная промышленность.	Объекты капитального строительства не выше IV-V класса опасности, предназначенные для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.3	Легкая промышленность.	Объекты капитального строительства не выше IV-V класса опасности, предназначенные для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах зе-</p>

			<p>мельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.3.1	Фармацевтическая промышленность	<p>Объекты капитального строительства, предназначенные для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон не более 100м.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.4	Пищевая промышленность	<p>Объекты пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий не выше IV класса опасности.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.5	Нефтехимическая промышленность.	<p>Объекты капитального строительства не выше IV-V класса опасности, предназначенные для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.6	Строительная промышленность.	<p>Объекты капитального строительства не выше IV класса опасности, предназначенные для</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/1000кв.м.</p>

		<p>производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции</p>	<p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.7	Энергетика	<p>Объекты гидроэнергетики, тепловые станции и другие электростанции, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);</p> <p>объекты электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>

6.9	Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады не выше IV-V класса опасности, за исключением железнодорожных перевалочных складов.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 150000 кв. м/1000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.8	Связь	Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодифракции, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 2000кв.м/10 кв. м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность	Объекты капитального строительства, предназначенные для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/5000 кв.м;</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются;</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений</p>

		ской деятельности, тиражирования записанных носителей информации	от уровня земли - 20 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
4.9	Обслуживание автотранспорта.	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/25 кв.м. Минимальная/максимальная ширина земельных участков – 3м /не нормируется. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Минимальные отступы от границ участка - 3 м. Вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест
7.5	Автомобильный транспорт	Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 1000 кв. м/не нормируется; Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%; Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества,	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/10000 кв.м; Предельные размеры земельных участков не нормируются;

		газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	<p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p>
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка.	Объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/10000 кв.м;</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются;</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p>
7.5	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах зе-</p>

			мельного участка не нормируется.
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда – 4,5 м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15 м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8 м; максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли – 5 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
4.1	Деловое управление.	Объекты капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м / 600 кв. м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли – 10 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
3.9	Обеспечение научной деятельности.	Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м / 5000 кв. м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий,</p>

			<p>строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
4.9.1	Объекты придорожного сервиса.	<p>Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);</p> <p>размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;</p> <p>предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;</p> <p>размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса.</p>	<p>Максимальная/ минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/1000кв.м</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются;</p> <p>максимальная высота зданий, строений, от уровня земли - 5 м, сооружений - 20м;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</p> <p>Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.</p> <p>Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива.</p> <p>Расстояние от АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 100 м.</p>

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

виды	параметры
открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах</p>

	<p>земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p> <p>Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.</p>
площадки для мусоросборников	<p>расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м.</p>
Инженерные сети и сооружения	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий 3 м;
- для зданий производственного назначения - 5 м.
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

- 1) от Пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) улиц, от общественных зданий – 5 м;
- 4) проездов, от общественных зданий – 3 м;
- 5) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных – 1 м.
- 6) от остальных зданий - 5 м.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

П-2 - Зона предприятий II - III классов вредности

Зона П-2 предназначена для промышленных предприятий II - III классов вредности, являющихся источником загрязнения окружающей среды, требующих организации санитарно-защитной зоны 300-500 м.

Предпочтительно расположение зоны вблизи основных транспортных средств, обеспечивающих подвоз сырья и вывоз продукции. Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитной зоны.

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

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
6.0	Производственная деятельность.	Объекты капитального строительства не выше II класса опасности в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/10000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
6.1	Недропользование.	Осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов капитального строительства не выше II класса опасности, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/10000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
6.2	Тяжелая промышленность.	Объекты капитального строительства металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/10000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент

		промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон не более 500м.	застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
6.2.1	Автомобилестроительная промышленность.	Объекты капитального строительства не выше II класса опасности, предназначенные для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/10000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
6.3	Легкая промышленность.	Объекты капитального строительства не выше II класса опасности, предназначенные для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/10000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
6.3.1	Фармацевтическая промышленность	Объекты капитального строительства, предназначенные для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон не более 500м.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/10000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах зе-

			мельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
6.4	Пищевая промышленность	Объекты пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий не выше II класса опасности.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/10000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
6.5	Нефтехимическая промышленность.	Объекты капитального строительства не выше II класса опасности, предназначенные для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/10000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
6.6	Строительная промышленность.	Объекты капитального строительства не выше II класса опасности, предназначенные для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/10000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
6.7	Энергетика	Объекты гидроэнергетики, тепловые станции и другие электростанции,	Максимальная/минимальная площадь земельных участков –

		<p>размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);</p> <p>объекты электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1</p>	<p>100000 кв. м/10000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.9	Склады	<p>Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады не выше II класса опасности, за исключением железнодорожных перевалочных складов.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/10000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.8	Связь	<p>Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодиффузии, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 2000кв.м/10 кв. м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>максимальный процент</p>

		связи и телерадиовещания.	застройки в границах земельного участка – 80%. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность	Объекты капитального строительства, предназначенные для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/5000 кв.м; Предельные размеры земельных участков не нормируются; Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м; Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
4.9	Обслуживание автотранспорта.	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/25 кв.м. Минимальная/максимальная ширина земельных участков – 3м/не нормируется. Минимальные отступы от границ участка - 3 м. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%. Вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест.
3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/20000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются; Минимальные отступы от границ участка - 3 м. Предельная высота зданий, строений, сооружений

		тов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)	от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка.	Объекты капитального строительства, необходимые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 100 кв. м/20000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются; Минимальные отступы от границ участка - 3 м. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.
7.5	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	Минимальная/максимальная площадь земельных участков – не нормируется. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется; Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ участка не норми-

			руются.
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15 м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
4.1	Деловое управление.	Объекты капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000кв.м/600 кв. м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
3.9	Обеспечение научной деятельности.	Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000кв.м/5000 кв. м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня зем-</p>

			<p>ли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
4.9.1	Объекты придорожного сервиса.	<p>Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);</p> <p>размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;</p> <p>предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;</p> <p>размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса</p>	<p>Максимальная/ минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/1000кв.м</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются;</p> <p>максимальная высота зданий, строений, от уровня земли - 5 м, сооружений - 20м;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</p> <p>Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.</p> <p>Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива.</p> <p>Расстояние от АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 100 м.</p>

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

виды	параметры
открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p>

	<p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p> <p>Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.</p>
площадки для мусоросборников	расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м.
Инженерные сети и сооружения	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий 3 м;
- для зданий производственного назначения - 5 м.
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

- 1) от пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) улиц, от общественных зданий – 5 м;
- 4) проездов, от общественных зданий – 3 м;
- 5) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных – 1 м.
- 6) от остальных зданий - 5 м.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

П-3 - Зона предприятий IV - III классов вредности

Зона П-3 предназначена для промышленных предприятий IV - III классов вредности, являющихся источником загрязнения окружающей среды, требующих организации санитарно-защитной зоны 100-300 м.

Предпочтительно расположение зоны вблизи основных транспортных путей, обеспечивающих подвоз сырья и вывоз продукции. Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды, требуется организация санитарно-защитной зоны.

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

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
6.0	Производственная деятельность.	Объекты капитального строительства не выше III класса опасности в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/20000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
6.1	Недропользование.	Осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов капитального строительства не выше III класса опасности, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/20000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
6.2	Тяжелая промышленность.	Объекты капитального строительства металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные пред-	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/20000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах зе-

		приятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон не более 300м.	мельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
6.2.1	Автомобилестроительная промышленность.	Объекты капитального строительства не выше III класса опасности, предназначенные для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/20000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
6.3	Легкая промышленность.	Объекты капитального строительства не выше III класса опасности, предназначенные для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/20000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%. Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
6.3.1	Фармацевтическая промышленность	Объекты капитального строительства, предназначенные для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон не более 300м.	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/20000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.

			Минимальные отступы от границ участка - 1 м.
6.4	Пищевая промышленность	Объекты пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий не выше III класса опасности.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/20000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.5	Нефтехимическая промышленность.	Объекты капитального строительства не выше III класса опасности, предназначенные для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/20000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.6	Строительная промышленность.	Объекты капитального строительства не выше III класса опасности, предназначенные для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/20000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.7	Энергетика	Объекты гидроэнергетики, тепловые станции и другие электростанции,	Максимальная/минимальная площадь земельных участков –

		<p>размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);</p> <p>объекты электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1</p>	<p>100000 кв. м/20000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.9	Склады	<p>Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады не выше III класса опасности, за исключением железнодорожных перевалочных складов.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 100000 кв. м/20000кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
6.8	Связь	<p>Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиодифракции, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 2000кв.м/10 кв. м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p>

			Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность	Объекты капитального строительства, предназначенные для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000 кв. м/5000 кв.м;</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются;</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 1 м.</p>
4.9	Обслуживание автотранспорта.	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/25 кв.м.</p> <p>Минимальная/максимальная ширина земельных участков – 3м/не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 12 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Вместимость до 300 машино-мест, встроенные, пристроенные до 150 машино-мест.</p>

3.1	Коммунальное обслуживание	<p>Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/20000 кв.м;</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются;</p> <p>Минимальные отступы от границ участка - 3 м</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p>
		Площадки для сбора мусора	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – 6 кв. м/25 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка.	Объекты капитального строительства, необхо-	

		димые для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.	
7.5	Трубопроводный транспорт	Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15 м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м; максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы</p>

			от границ участка не нормируются.
--	--	--	-----------------------------------

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
4.1	Деловое управление.	Объекты капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000кв.м/600 кв. м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 10 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
3.9	Обеспечение научной деятельности.	Проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации, связанные с обслуживанием предприятий;	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 15000кв.м/5000 кв. м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>

4.9.1	Объекты придорожного сервиса.	<p>Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);</p> <p>размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;</p> <p>предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;</p> <p>размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 10000 кв. м/1000кв.м</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются;</p> <p>максимальная высота зданий, строений, от уровня земли - 5 м, сооружений - 20м;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;</p> <p>Расстояние до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 50 м.</p> <p>Указанное расстояние следует определять от топливораздаточных колонок и подземных резервуаров для хранения жидкого топлива.</p> <p>Расстояние от АЗС для заправки грузового и легкового автотранспорта жидким и газовым топливом до границ земельных участков дошкольных и школьных образовательных учреждений, лечебных учреждений, до жилых домов и других общественных зданий и сооружений - 100 м.</p>
-------	-------------------------------	--	--

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

виды	параметры
открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p> <p>Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные ви-</p>

	ды разрешённого использования.
площадки для мусоросборников	расстояние от площадок для мусоросборников до производственных и вспомогательных помещений не менее - 30 м.
Инженерные сети и сооружения	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий 3 м;
- для зданий производственного назначения - 5 м.
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

- 1) от пожарных депо - 10 м (15 м - для депо I типа);
- 3) улиц, от общественных зданий – 5 м;
- 4) проездов, от общественных зданий – 3 м;
- 5) от контрольно-пропускных пунктов, пунктов охраны, проходных – 1 м.
- 6) от остальных зданий - 5 м.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Статья 49.8. Зоны специального назначения.

В специальных зонах предусмотрено размещение объектов, использование которых несовместимо с использованием других территориальных зон, а также создание и использование которых невозможно без установления специальных требований. Режим использования специальных зон определяется их целевым назначением.

С-1 - Зона размещения кладбищ

Зона размещения кладбищ (действующих и закрытых) выделена для обеспечения условий сохранения мест захоронений на территории населённых пунктов, которые представлены в качестве озеленённых поселковых пространств с санитарно-защитной зоной – 50 м.

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

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
12.1	Ритуальная деятельность	Действующие кладбища, кладбища закрытые на период консервации, захоронения, крематории,	Максимальный/минимальный размер земельного участка – 20 0000 кв.м/50000кв.м.

		мемориальные парки и комплексы, культовые здания и сооружения	<p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельное количество этажей или предельная высота не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 50м.</p>
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м;</p> <p>максимальный размер не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м;</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
3.3	Бытовое обслуживание	Объекты похоронного обслуживания, похоронные бюро, дома траурных обрядов.	Максимальная/минимальная площадь земельного участка – 100 кв.м/20кв.м.
4.4	Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.	<p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли -5м.</p> <p>Максимальный процент за-</p>

			стройки в границах земельного участка – 70%.
6.8	Связь	Объекты связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 2000 кв.м/10 кв. м;</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются;</p> <p>максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м;</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

виды	параметры
<p>автостоянки, гаражи, парковки, склады, производственные, хозяйственные и административно-бытовые объекты, связанные с обслуживанием кладбищ и захоронений, в том числе мастерские по производству похоронных принадлежностей;</p> <p>общественные туалеты;</p> <p>инженерные сети и сооружения.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p> <p>Любые вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства не могут по своим суммарным характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешенного использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешенного использования.</p>

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для общественных зданий – 3 м;
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Минимальный отступ зданий, строений и сооружений от красной линии улиц, проездов - 5м;

Допускается уменьшение отступа либо расположение зданий, строений и сооружений по красной линии с учетом сложившейся градостроительной ситуации и линии застройки.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

С-2 - Зона иного специального назначения

В состав зоны включены территории санитарно-защитного озеленения, санитарно-охранного озеленения, ветрозащитного озеленения, защитных лесополос.

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

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
9.1	Охрана природных территорий	Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными	Максимальная/минимальная площадь земельных участков не нормируется Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка не нормируется. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

виды	параметры
инженерные сети и сооружения.	Максимальная/минимальная площадь зе-

	<p>мельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
--	--

Статья 49.9. Зоны сельскохозяйственного использования.

В состав зон включены земли сельскохозяйственного назначения, прилегающие к границам населённых пунктов Мишкинского сельского поселения.

СХ-1 - Зоны сельскохозяйственного использования.

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

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.2	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	<p>Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур.</p> <p>Пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими), огороды.</p>	<p>Максимальный/минимальный размер земельного участка - 2500000 кв. м/не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота сооружений от уровня земли не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
1.3	Овощеводство.		
1.4	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур		
1.5	Садоводство		
1.6	Выращивание льна и конопли		
1.8	Скотоводство		
1.17	Питомники	<p>Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;</p> <p>размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства.</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000000.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 5 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>

1.12	Пчеловодство	<p>Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;</p> <p>размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых;</p> <p>размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/10000.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 5 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
3.1	Коммунальное обслуживание	<p>Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, канализации)</p>	<p>Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/2000 кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 30 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
13.1	Ведение огородничества	<p>Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;</p> <p>размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции</p>	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/600кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений от уровня земли - 5 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства:

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.14	Научное обеспечение сельского хозяйства	Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 500000 кв. м/5000кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 20 м. максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

виды	параметры
хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны.	Максимальное количество надземных этажей – не более 1 эт.
Инженерные сети и сооружения	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется Предельные размеры земельных участков не нормируются. Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется. Минимальные отступы от границ участка не нормируются.

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.

СХ-2 - Зоны, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства

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

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
13.2	Ведение садоводства	Осуществление деятельно-	минималь-

		сти, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений	ная/максимальная площадь земельных участков – 300/1200 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%
13.3	Ведение дачного хозяйства	Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений	минимальная/максимальная площадь земельных участков – 500/2000 кв. м; минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 20 м; максимальное количество надземных этажей зданий – 3 этажа (включая мансардный этаж); максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%
3.1	Коммунальное обслуживание	Объекты капитального строительства для обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, пожарные гидранты, пожарные резервуары, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, канализации, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники).	Минимальная/максимальная площадь земельных участков - 10 кв. м/1000 кв.м. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота зданий, строений, сооружений от уровня земли - 20 м. максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

3.3.	Бытовое обслуживание	Объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, приемные пункты прачечных и химчисток)	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 1500 кв. м/500кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p>
4.4.	Магазины	Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. Аптеки, аптечные пункты.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 1500 кв. м/500кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальное количество надземных этажей зданий – 2 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.</p>
5.1.	Спорт	Площадки для занятия физкультурой и спортом	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 2000 кв. м/100кв.м.</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%.</p>
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства.	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется.</p> <p>Предельные размеры земельных участков:</p> <p>минимальная ширина проезда-4,5м;</p> <p>минимальная ширина улицы – 15м;</p> <p>минимальная ширина пешеходного тротуара – 1,8м;</p> <p>максимальный размер</p>

			<p>не нормируется.</p> <p>Предельная высота сооружений от уровня земли - 5 м.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
--	--	--	---

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны СХ-2 не устанавливаются.

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

виды	параметры
<p>Постройки хозяйственного назначения (летние кухни, хозяйственные постройки, кладовые, подвалы, бани, бассейны, теплицы, оранжереи, сады, огороды, навесы) индивидуального использования.</p> <p>Хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, а также - хозяйственные подъезды и скотопрогоны (для территорий с местами приложения труда и с возможностью ведения развитого товарного личного подсобного хозяйства, сельскохозяйственного производства, садоводства, огородничества)</p>	<p>Максимальное количество надземных этажей – не более 2 этажей (при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков).</p> <p>Максимальная высота – 8 м.</p> <p>Общая площадь помещений - до 100 кв. м.</p> <p>Общая площадь теплиц – до 2000 кв. м.</p> <p>Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов не менее - 5 м.</p> <p>Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее - 6 м.</p> <p>Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.</p> <p>Группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая. Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м².</p> <p>Размещение навесов должно осуществляться с учетом противопожарных требований и соблюдения нормативной продолжительности инсоляции придомовых территорий и жилых помещений.</p> <p>Устройство навесов не должно ущемлять законных интересов соседних домовладельцев, в части водоотведения атмосферных осадков с кровли навесов, при устройстве навесов минимальный отступ от границы участка – 1 м.</p> <p>Хозяйственные постройки должны быть обеспечены системами водоотведения с кровли, с целью предотвращения подтопления соседних земельных участков и строений. Допускается не выполнять организованный сток воды с кровли при условии, когда смежные земельные участки находятся на одном уровне и между строениями, расположенными на соседних земельных участках расстояние не менее 4 м.</p> <p>Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.</p>
Площадки для игр	Минимально допустимое расстояние от окон жилых и об-

детей дошкольного и младшего школьного возраста, для отдыха взрослого населения, для занятий физкультурой, для хозяйственных целей и выгула собак. Гостевые автостоянки для парковки легковых автомобилей посетителей.	<p>общественных зданий до площадок:</p> <p>для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - не менее 12 м;</p> <p>для отдыха взрослого населения - не менее 10 м;</p> <p>для занятий физкультурой, в зависимости от шумовых характеристик (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие - для площадок для настольного тенниса) - 10 - 40 м;</p> <p>для хозяйственных целей - не менее 20 м;</p> <p>для выгула собак - не менее 40 м;</p> <p>Расстояния от площадок для сушки белья не нормируются.</p> <p>Расстояния от площадок для хозяйственных целей до наиболее удаленного входа в жилое здание - не более 100 м</p>
Площадки для сбора твердых бытовых отходов.	<p>Расстояние от площадок с контейнерами до окон жилых домов, мест отдыха должны быть не менее 20 м, и не более 100 м.</p> <p>Общее количество контейнеров не более 5 шт.</p>
Надворные туалеты, гидронепроницаемые выгребы, септики.	<p>Расстояние от соседнего жилого дома не менее - 12 м.</p> <p>Расстояние от красной линии не менее - 10 м.</p> <p>Расстояние от границы смежного земельного участка не менее - 1 м.</p>
Объекты хранения индивидуального легкового автотранспорта на участках индивидуальных жилых домов	<p>Допускается размещать по красной линии без устройства распашных ворот. Допускается делать встроенными в первые этажи жилого дома.</p>
Инженерные сети и сооружения	<p>Максимальная/минимальная площадь земельных участков – не нормируется</p> <p>Предельные размеры земельных участков не нормируются.</p> <p>Предельная высота зданий, строений от уровня земли – не нормируется.</p> <p>Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не нормируется.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>

Минимальные отступы от границ земельных участков для определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для жилых и общественных зданий 3 м;
- для остальных зданий и сооружений - 1 м.

Расстояния между крайними строениями и группами строений следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных, зооветеринарных требований.

Расстояние до красной линии:

- 1) улиц, от жилых и общественных зданий – 5 м;
- 2) проездов, от жилых и общественных зданий – 3 м;
- 3) от остальных зданий и сооружений - 5 м.

До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от жилого, дачного, садового дома - 3 м;
- от других построек (баня, гараж и другие) - 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

На территориях с застройкой жилыми домами расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухня и веранд) до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. При этом этажность их не должна превышать двух этажей, при условии обеспечения нормативной инсоляции на территории соседних участков.

Допускается блокировка зданий и сооружений, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному (удостоверенному) согласию владельцев при новом строительстве с соблюдением технических регламентов.

Примечание (общее):

При размещении зданий, строений и сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между зданиями, строениями и сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

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.

СХ-3 - Зоны, предназначенные для многолетних садовых насаждений

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

код	виды использования земельных участков	виды объектов капитального строительства	параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
1.4	Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур	Максимальный/минимальный размер земельного участка - 2500000 кв. м/не нормируется. Предельные размеры земельных участков не нормируются. Максимальная высота сооружений от уровня земли не нормируется.
1.5	Садоводство	Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур	Минимальные отступы от границ участка не нормируются.
1.17	Питомники	Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сель-	Максимальная/минимальная площадь земельных участков – 5000 кв. м/1000000. Предельные размеры зе-

		<p>скохозйственных культур для получения рассады и семян;</p> <p>размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства.</p>	<p>мельных участков не нормируются.</p> <p>Максимальная высота строений, сооружений от уровня земли - 5 м.</p> <p>максимальный процент застройки в границах земельного участка – 10%.</p> <p>Минимальные отступы от границ участка не нормируются.</p>
--	--	---	--

Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

Вспомогательные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.