

Содержание

Глава I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ ..	2
Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления ..	2
Статья 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	4
Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления	5
Статья 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	5
Статья 5. Внесение изменений в настоящие Правила	5
Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки.....	5
Глава 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	6
Статья 7. Карта градостроительного зонирования	7
Статья 8. Перечень территориальных зон, отображенные на карте градостроительного зонирования	8
Глава 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	9
Статья 9. Порядок применения градостроительных регламентов	9
Статья 10 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	12
Статья 11. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	14
Статья 12. Общественно-деловые зоны	16
Статья 13. Жилые зоны	18
Статья 14. Производственные зоны	22
Статья 15. Зоны специального назначения	25
Статья 16. Зоны транспортной инфраструктуры	27
Статья 17. Зоны рекреационного назначения	28
Статья 18. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	30

Глава 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

1. Понятия, применяемые в настоящих Правилах, используются в значениях, установленных законодательством Российской Федерации.

2. Настоящие Правила применяются на всей территории Датинского сельского поселения Ванинского муниципального района Хабаровского края.

3. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

4. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе градостроительных регламентов, установленных в пределах соответствующих территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, действие которых распространяется в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

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

Настоящие Правила не применяются в отношении объектов, не являющихся объектами капитального строительства.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления

срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

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

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

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

6. Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены, исходя из условия обеспечения использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с каждым из поименованных в градостроительном регламенте основным видом разрешенного использования или условно разрешенным видом использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также осуществления

совместно с ним вспомогательных видов использования. Вспомогательные виды разрешенного использования являются допустимыми только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемыми совместно с ними.

Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные статьей 11 настоящих Правил, применяются при образовании земельных участков, в том числе при подготовке документации по планировке территорий, и в иных предусмотренных законодательством случаях.

7. Градостроительные регламенты приписаны к территориальным зонам, выделенным на карте градостроительного зонирования.

Статья 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. 1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами осуществляется в рамках градостроительного регламента в соответствии [статьями 36, 37, 39, 40](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации

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

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

4. Выбор вида разрешенного использования и размещение объекта капитального строительства федерального, регионального, местного значения, объекта инженерно-технического обеспечения, объекта социальной сферы (в том числе объекта образования, здравоохранения, бытового обслуживания), для расположения которого требуется отдельный земельный участок, осуществляется в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории.

Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, законами и иными нормативными правовыми актами Хабаровского края, нормативными правовыми актами администрации Ванинского муниципального района.

Статья 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Положением о публичных слушаниях в Ванинском муниципальном районе.

Статья 5. Внесение изменений в настоящие Правила

Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами.

Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности для принятия решений по вопросам в области градостроительной деятельности, иным вопросам землепользования и застройки предоставляются администрацией Ванинского муниципального района в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и административным регламентом предоставления муниципальной услуги «Предоставление сведений информационной системы обеспечения градостроительной деятельности», утвержденным постановлением администрации Ванинского муниципального района.

ГЛАВА 2

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 7. Карта градостроительного зонирования и культурного наследия. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий

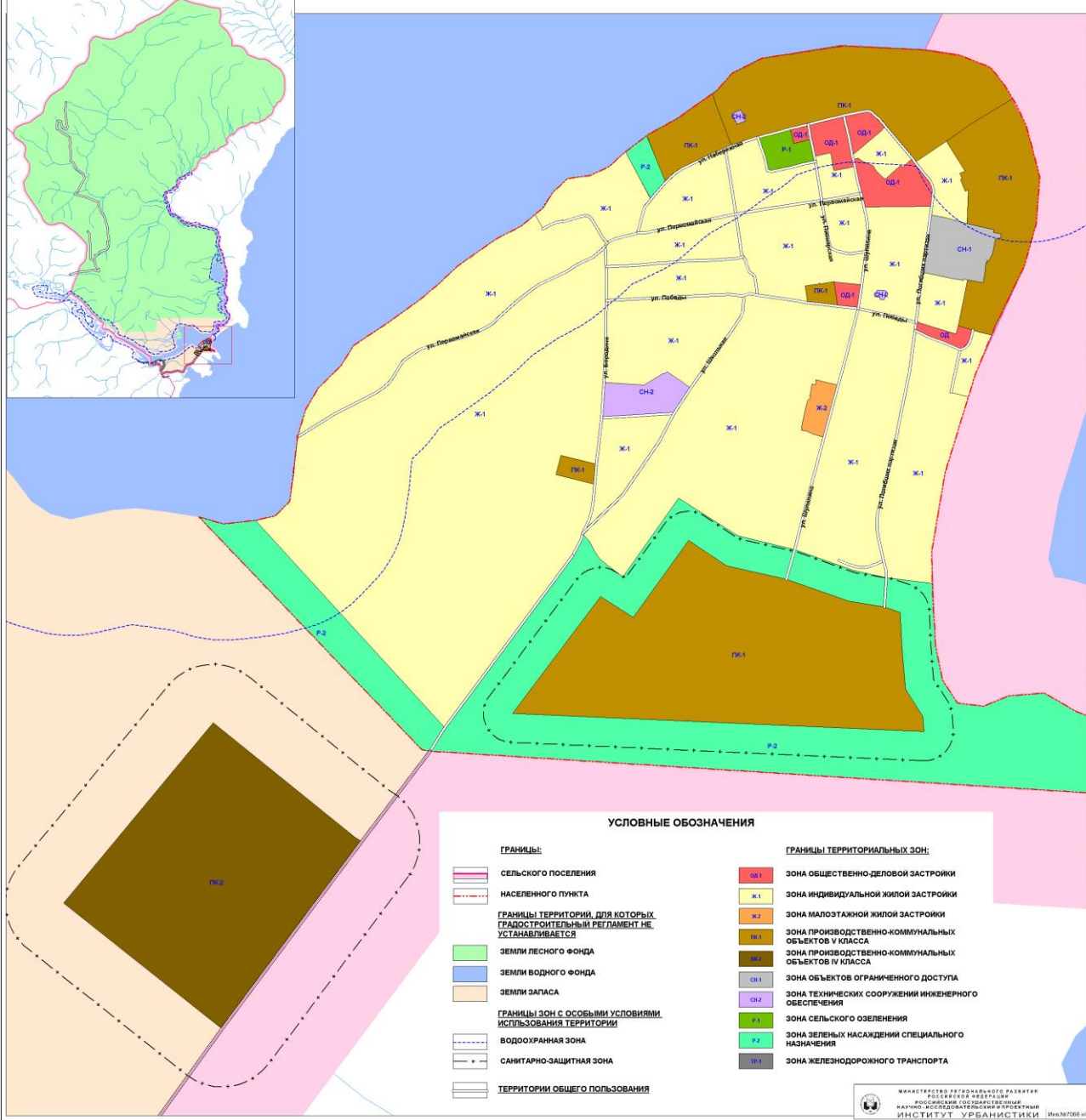
На территории сельского поселения объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации отсутствуют.

Границы территориальных зон по осуществлению деятельности по комплексному и устойчивому развитию не предусмотрены

Правила землепользования и застройки Даттинского сельского поселения

Карта градостроительного зонирования

Схема границ Даттинского сельского поселения



Статья 8. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

1. На карте градостроительного зонирования территории Даттинского сельского поселения выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
ОД – 1	Зона общественно-деловой застройки Цель выделения: – обеспечение правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения центральных функций, где сочетаются административные, общественные и иные учреждения, коммерческие учреждения, офисы, а также обслуживающие учреждения, ориентированные на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.
	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж – 1	Зона индивидуальной жилой застройки Цели выделения: – обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон комфортной индивидуальной жилой застройки; – обеспечение правовых условий развития объектов социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности населения.
Ж – 2	Зона малоэтажной жилой застройки Цели выделения: – обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон комфортного малоэтажного (не выше 4 этажей) преимущественно многоквартирного жилья; – обеспечение правовых условий развития объектов социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей населения.
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ
ПК – 1	Зона производственно-коммунальных объектов V класса Цель выделения: – обеспечение правовых условий формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз не выше V класса санитарной вредности с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр услуг, способствующих развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.
ПК – 2	Зона производственно-коммунальных объектов IV класса Цель выделения: – обеспечение правовых условий формирования комплексов

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	<i>производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса санитарной вредности с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр услуг, способствующих развитию производственной деятельности. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне возможно при соблюдении нормативных санитарных требований.</i>
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
СН – 1	Зона объектов ограниченного доступа Цель выделения: – обеспечение правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых находится в ведении исключительно уполномоченных органов государственной власти.
СН – 2	Зона технических сооружений инженерного обеспечения Цель выделения: – обеспечение правовых условий использования участков сооружений водоснабжения и канализации. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией данных объектов по согласованию с уполномоченными органами.
	ЗОНЫ инженерной и ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
ТР – 1	Зона железнодорожного транспорта
	ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
Р – 1	Зона сельского озеленения Цель выделения: – обеспечение правовых условий сохранения и обустройства озелененных пространств при их активном использовании с возможностью строго ограниченного строительства объектов отдыха, досуга и спорта.
Р – 2	Зона зеленых насаждений особого назначения Цели выделения: – обеспечение правовых условий сохранения зеленых насаждений, создающих зеленый пояс вокруг производственных зон.

ГЛАВА 3

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 9. Порядок применения градостроительных регламентов

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью

земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых Генеральным планом посёлка Датта;

4) видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

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

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

6. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламент не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Хабаровского края или Администрацией Ванинского муниципального района в соответствии с федеральными законами.

7. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Хабаровского края и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

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

9. Объекты капитального и некапитального строительства, созданные с существенным нарушением требований градостроительных регламентов,

являются самовольными постройками в соответствии со статьёй 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

10. Реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

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

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

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

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне установлены виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешённым считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости в соответствии с требованиями настоящих Правил.

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

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

Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления Ванинского муниципального района, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными

предприятиями выбираются в соответствии с действующим законодательством.

5. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно с учётом результатов публичных слушаний по каждому из таких видов.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 17 настоящих Правил застройки.

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

8. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанные с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений категорию жилых помещений осуществляется в соответствии с жилищным законодательством.

Статья 11. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

2. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными нормативами градостроительного проектирования Хабаровского края и иными требованиями действующего законодательства к размерам земельных участков. В качестве максимальной площади земельных участков устанавливается площадь, предусмотренная градостроительными нормативами и правилами, действовавшими в период застройки соответствующих земельных участков, но не превышающая площадь территориальной зоны размещения указанных земельных участков или её части, ограниченной красными линиями.

3. Необходимые отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных нормативов градостроительного проектирования Хабаровского края с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории.

4. Отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не должны превышать допустимых значений, установленных планируемыми характеристиками и параметрами развития функциональных зон, если иное не предусмотрено требованиями технических регламентов, региональных нормативов

градостроительного проектирования Хабаровского края, зон с особыми условиями использования территории.

Статья 12. Общественно-деловые зоны

1. ОД-1. Зона общественно-деловой застройки

Зона размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового обслуживания, предпринимательской деятельности, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- Объект среднеэтажной жилой застройки (код. 2.5) (многоквартирные жилые дома высотой до 8 этажей, объекты обслуживания жилой застройки во строенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений составляет не более 20% от общей площади дома).
- Объекты социального обслуживания (код 3.2) (дома престарелых, дома ребенка, социальные и пенсионные службы, отделения почты, телеграф)
- Объект бытового обслуживания (код 3.3) (видеостудия; отделение связи; парикмахерская; почтовое отделение; пошивочное ателье; прачечная самообслуживания; приемный пункт прачечной/химчистки; ремонтная мастерская; телефонная/телеграфная станция; фотоателье/студия);
- Объект здравоохранения (код 3.4) (аптека; поликлиника; пункт оказания первой медицинской помощи, фельдшерский пункт).
- Объект образования и просвещения (код 3.5), в том числе объект дошкольного образования, объект начального общего образования, объект основного общего образования, объект среднего (полного) общего образования, объект дополнительного образования, объект профессионального образования;

- Объект культурного развития, (код 3.6) (библиотека; видеосалон; выставочный зал; дом творчества; зал/клуб, в том числе многоцелевого или специального назначения; кинотеатр; концертный зал; музей; центр досуга).
- Деловое управление (код 4.1) (административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний),
- Магазины (код 4.4);
- Объект банковской и страховой деятельности (код 4.5) (банки, отделения банков);
- Объект общественного питания (код 4.6), в том числе бар, закусочная, кафе, ресторан, столовая.
- Объект спорта (код. 5.1) (спортивный клуб, площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения),
- Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) (автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенного пункта, скверы, парки).

Условно разрешенные виды использования:

- Объекты коммунального обслуживания (код 3.1) для размещения которого требуется отдельный земельный участок.
- Рынки (код 4.3)
- Объекты обслуживания автотранспорта (код 4.9) (стоянки, автозаправочные станции, магазины сопутствующих товаров, мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей).
- Объект обеспечения внутреннего правопорядка (код 8.3) (объект пожарной охраны).

Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними:

- Объекты коммунального обслуживания (код 3.1) (объекты тепло-, водо-, газо-, электроснабжения, канализации и связи).
- Объекты связи (код 6.8) (радиорелейная, спутниковая и сотовая связь)

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

Наименование зоны	Предельные размеры земельных участков				Предельное количество надземных этажей		Минимальные отступы от границ земельного участка, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	площадь, кв. м		размер, м		мини- мум	макси- мум		
	минимум	максимум м	мини- мум	макси- мум				
ОД- 1	600	15000	15	*	1	5	1	70

Примечание:

* Предельные размеры земельных участков – неограниченны.

Статья 13. Жилые зоны

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных и пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

1. Ж-1. Зона индивидуальной жилой застройки

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- Объекты индивидуального жилищного строительства (код 2.1) (одноквартирный дом не выше трех надземных этажей с участком).

- Объекты для ведения личного подсобного хозяйства (код 2.2)
- Магазины (код 4.4) (объекты торговли площадью до 100 кв.м)
- Объекты для ведения огородничества (код 13.1)
- Объекты для ведения садоводства (код 13.2)
- Объект дачного хозяйства (код 13.3)
- Объекты спорта (код 5.1) (площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения).
- Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) (автомобильные дороги пешеходные тротуары в границах населенного пункта).

Условно разрешенные виды использования:

- Объект бытового обслуживания (код 3.3) (баня, отделение связи; парикмахерская; почтовое отделение; пошивочное ателье; прачечная самообслуживания; приемный пункт прачечной/химчистки; ремонтная мастерская; телефонная/телеграфная станция; фотоателье/студия);
- Объект культурного развития, (код 3.6) (библиотека; видеосалон; выставочный зал; дом творчества; зал/клуб, в том числе многоцелевого или специального назначения, центр досуга с ограничением по времени работы).
- Объект общественного питания (код 4.6) (бар, закусочная, кафе, ресторан, столовая).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Объекты обслуживания автотранспорта (код 4.9) (крытая автостоянка (гараж)/автостоянка открытого типа в пределах личного земельного участка без нарушения принципов добрососедства стоянки, парковки).
- Объекты коммунального обслуживания (код 3.1) (объект тепло-, водо, газо-, электроснабжения, канализации и связи). обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования

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

Наименование зоны	Предельные размеры земельных участков				Предельное количество надземных этажей		Минимальные отступы от границ земельного участка, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	площадь, кв. м		размер, м		мини- мум	макси- мум		
	минимум	максимум	мини- мум	макси- мум				
Ж - 1	400	2000	15	130	1	2	3	60

2. Ж-2. Зона малоэтажной жилой застройки

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- Объекты малоэтажной многоквартирной жилой застройки (код 2.1.1) (многоквартирный жилой дом, высотой до 4 этажей, включая мансардный)
- Объекты социального обслуживания (код 3.2) (социально-реабилитационный центр, дома престарелых, дома ребенка, социальные и пенсионные службы, отделения почты, телеграф).
- Объект бытового обслуживания (код 3.3) (видеостудия; отделение связи; парикмахерская; почтовое отделение; пошивочное ателье; прачечная самообслуживания; приемный пункт прачечной/химчистки; ремонтная мастерская; телефонная/телеграфная станция; фотоателье/студия);
- Объект здравоохранения (код 3.4) (аптека; поликлиника; пункт оказания первой медицинской помощи, фельдшерский пункт).
- Объект образования и просвещения (код 3.5), в том числе объект дошкольного образования, объект начального общего образования, объект основного общего образования, объект среднего (полного) общего образования, объект дополнительного образования, объект профессионального образования;
- Объект культурного развития, (код 3.6) (библиотека; видеосалон; выставочный зал; дом творчества; зал/клуб, в том числе

многоцелевого или специального назначения; кинотеатр; концертный зал; музей; центр досуга).

- Рынки (код 4.3)
- Магазины (код 4.4) (объекты торговли площадью до 200 кв.м)
- Объект общественного питания (код 4.6), в том числе бар, закусочная, кафе, ресторан, столовая.
- Объект спорта (код. 5.1) (спортивный клуб, площадки для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения),
- Земельные участки (территории) общего пользования (код 12.0) (автомобильные дороги и пешеходные тротуары в границах населенного пункта, скверы, парки).

Условно разрешенные виды использования:

- Объект банковской и страховой деятельности (код 4.5) (банки, отделения банков).
- Объекты обеспечения внутреннего правопорядка (код 8.3)
- Объекты среднеэтажной жилой застройки (код 2.5) (многоквартирный жилой дом высотой до 8 этажей)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Объекты коммунального обслуживания (код 3.1) (объект тепло-, водо-, газо-, электроснабжения, канализации и связи). обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования
- Объекты обслуживания автотранспорта (код 4.9)

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

Наименование зоны	Предельные размеры земельных участков				Предельное количество надземных этажей		Минимальные отступы от границ земельного участка, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	площадь, кв. м		размер, м		мини- мум	макси- мум		
	минимум	максимум	мини- мум	макси- мум				
Ж - 2	400	5000	15	*	1	4	3	70

Примечание:

* Предельные размеры земельных участков – неограниченны

Статья 14. Производственные зоны

1. ПК-1. Зона производственно-коммунальных объектов V класса

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- Объекты строительной промышленности (код 6.6)
- Объект складского назначения различного профиля (код 6.9).
- Объекты транспорта (код 7.0) в том числе железнодорожный, автомобильный.
- Объект обеспечения внутреннего правопорядка (код 8.3) (объект гражданской обороны, предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций, аварийно-спасательной службы).

Условно разрешенные виды использования:

- Объект бытового обслуживания (код 3.3), в том числе баня, прачечная.
- Объект амбулаторно-поликлинического обслуживания (код 3.4.1), в том числе аптека, поликлиника, пункт оказания первой медицинской помощи,
- Объект ветеринарии (код 3.10), оказание ветеринарных услуг без содержания животных
- Магазины (код 4.4) в том числе магазин оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров, в том числе собственного производства предприятий, рынок оптовый, мелкооптовый.

– Объекты придорожного сервиса (код 4.9.1) (автозаправочная станция, автомобильная газонаполнительная компрессорная станция, авторемонтное и автосервисное предприятие/мастерская).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

– Объекты коммунального обслуживания (код 3.1) (объект тепло-, водо-, газо-, электроснабжения, канализации и связи). обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования

– Объекты общественного питания* (код 4.6) связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий

– Объект обслуживания автотранспорта (код 4.9),.

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

Наименование зоны	Предельные размеры земельных участков				Предельное количество надземных этажей		Минимальные отступы от границ земельного участка, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	площадь, кв. м		размер, м		мини- мум	макси- мум		
	минимум	максимум	мини- мум	макси- мум				
ПК -1	400	20000	*	*	1	5	1	70

Примечание:

* Предельные размеры земельных участков – неограниченны

2. ПК – 2. Зона производственно-коммунальных объектов IV класса

Основные виды разрешенного использования:

– Объект коммунального обслуживания (код 3.1) для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

– Объект строительной промышленности (код 6.6)

- Объект складского назначения различного профиля (код 6.9).
- Объект транспорта (код 7.0) в том числе железнодорожный, автомобильный.
- Объект автомобильного транспорта (код 7.2) в том числе крытая автостоянка, гараж для хранения общественного или индивидуального транспорта, автобаза, автопарк.
- Объект обеспечения внутреннего правопорядка (код 8.3) (аварийно-спасательная служба предприятия, объект гражданской обороны, предупреждения и ликвидации чрезвычайных ситуаций).

Условно разрешенные виды использования:

- Магазины (код 4.4), том числе магазин оптовой, мелкооптовой, розничной торговли по продаже товаров, в том числе собственного производства предприятий, рынок оптовый, мелкооптовый.
- Объект общественного питания* (код 4.6) связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий
- Объекты связи (код 6.8) радиорелейной, сотовой и спутниковой
- Производственная деятельность (код 6.0)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- -Объект коммунального обслуживания (код 3.1) (объект тепло-, водо, газо-, электроснабжения, канализации и связи). обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования
- Объект общественного питания* (код 4.6) связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий
- Объект обслуживания автотранспорта (код 4.9),. автостоянка открытого типа.

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

Наименование зоны	Предельные размеры земельных участков				Предельное количество надземных этажей		Минимальные отступы от границ земельного участка, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	площадь, кв. м		размер, м		мини- мум	макси- мум		
	минимум	максимум	мини- мум	макси- мум				
ПК - 2	400	22000	*	*	1	4	1	70

Примечание:

* Предельные размеры земельных участков – неограниченны

Статья 15. Зоны специального назначения

1. СН-1. Зона объектов ограниченного доступа

Основные виды разрешенного использования:

- Объект малоэтажной жилой застройки (код 2.1.1) жилые дома для военнослужащих.
- Объект обеспечения обороны и безопасности (код 8.0)
- Объект обслуживания вооруженных сил (код 8.1)

Условно разрешенные виды использования:

- отсутствует необходимость установления

Вспомогательные виды использования:

- Объекты связи (код 6.8) радиорелейной, сотовой и спутниковой
- Объект коммунального обслуживания (код 3.1) (объект тепло-, водо, газо-, электроснабжения, канализации и связи). обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования

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

Наименование зоны	Предельные размеры земельных участков		Предельное количество надземных этажей		Минимальные отступы от границ земельного участка, м	Максимальный процент застройки в границах
	площадь, кв. м	размер, м	мини-	макси-		

	минимум	максимум	минимум	максимум	мум	мум		земельного участка, %
СН -1	100	10000	*	*	1	5	1	70

Примечание:

* Предельные размеры земельных участков – неограниченны

2. СН -2. Зона технических сооружений инженерного обеспечения

Основные виды разрешенного использования:

- Объект коммунального обслуживания (код 3.1) для размещения которого требуется отдельный земельный участок (водозаборная скважина, котельная)

- Объекты связи (код 6.8) радиорелейной, сотовой и спутниковой

Условно разрешенные виды использования:

- отсутствует необходимость установления

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Объект коммунального обслуживания (код 3.1) (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.

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

Наименование зоны	Предельные размеры земельных участков				Предельное количество надземных этажей		Минимальные отступы от границ земельного участка, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	площадь, кв. м		размер, м		мини- мум	макси- мум		
	минимум	максимум	мини- мум	макси- мум				
СН -2	400	120000	*	*	1	2	1	65

Примечание:

* Предельные размеры земельных участков – неограниченны

Статья 16. Зоны транспортной инфраструктуры

1. ТР-1. Зона железнодорожного транспорта

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- Объект транспорта (код 7.0)
- Объект железнодорожного транспорта (код 7.1);
- Объект связи (код 6.8) радиорелейной, сотовой и спутниковой

Условно разрешенные виды использования:

- отсутствует необходимость установления

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Объект коммунального обслуживания (код 3.1) Объект (сеть, сооружение) инженерно-технического обеспечения (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), обеспечивающий реализацию основного/условно разрешенного вида использования.
- Объект автомобильного транспорта (код 7.2) автостоянка открытого типа, гараж.

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

Наименование зоны	Предельные размеры земельных участков				Предельное количество надземных этажей		Минимальные отступы от границ земельного участка, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	площадь, кв. м		размер, м		мини- мум	макси- мум		
	минимум	максимум	мини- мум	макси- мум				
ТР-1	500	10000	*	*	1	2	1	75

Примечание:

* Предельные размеры земельных участков – неограниченны.

Статья 17. Зоны рекреационного назначения

1. Р-1. Зона сельского озеленения

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- Объекты для развлечения (код 4.8)
- Объекты отдыха (код 5.0)
- Объект связи (код 6.8) радиорелейной, сотовой и спутниковой

Условно разрешенные виды использования:

- Объекты предприятий общественного питания (код 4.6)
- Объект коммунального обслуживания (код 3.1) (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отсутствует необходимость установления

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

Наименование зоны	Предельные размеры земельных участков				Предельное количество надземных этажей		Минимальные отступы от границ земельного участка, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	площадь, кв. м		размер, м		мини- мум	макси- мум		
	минимум	максимум	мини- мум	макси- мум				
Р -1	400	5 000	*	*	1	2	5	5

Примечание:

* Предельные размеры земельных участков – неограниченны

1. Р-2. Зона зеленых насаждений особого назначения**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- Объект коммунального обслуживания (код 3.1) (газо-, тепло-, водо-, электрообеспечения; канализации и связи), для размещения которого требуется отдельный земельный участок.

- Объекты отдыха (код 5.0)
- Объект связи (код 6.8) радиорелейной, сотовой и спутниковой

Условно разрешенные виды использования:

- Объекты спорта (код 5.1)

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отсутствует необходимость установления

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

Наименование зоны	Предельные размеры земельных участков				Предельное количество надземных этажей		Минимальные отступы от границ земельного участка, м	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
	площадь, кв. м		размер, м		мини- мум	макси- мум		
	минимум	максимум	мини- мум	макси- мум				
Р - 2	400	100000	*	*	1	2	1	20

Примечание:

* Предельные размеры земельных участков – неограниченны

Статья 18. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территории, определяются в соответствии с законодательством РФ.

Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к предельным размерам земельных участков к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территории.

3. В случае, если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства.

4. В случае, если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и или предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные, от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. В случае, если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой

территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае, если указанные ограничения устанавливаются, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории установленные виды разрешённого использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

7. В настоящих Правилах застройки отображаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- санитарно-защитные зоны – для промышленных объектов и производств;
- санитарные разрывы или санитарные полосы отчуждения – для линий железнодорожного транспорта;
- водоохранные зоны – для водных объектов.

Статья 19. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур не устанавливаются ввиду отсутствия территориальных зон в которых не предусмотрено осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.