|  |
| --- |
|  |

**ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**НИЖНЕБУЗУЛИНСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**СВОБОДНЕНСКОГО РАЙОНА**

**АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Директор ООО «Компания Земпроект»

Садакова Г.А.

" " \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2018 г.

**БАРНАУЛ 2018**

**СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Параметры** |
| **Текстовые материалы** | | |
|  | Пояснительная записка | 153 страницы |
| **Графические материалы** | | |
|  | Карта территориальных зон МО Нижнебузулинское сельское поселение. | Масштаб 1:50000 |
|  | Карта зон с особыми условиями использования территории МО Нижнебузулинское сельское поселение | Масштаб 1:50000 |
|  | Карта территориальных зон с. Нижние Бузули . Карта зон с особыми условиями использования территории с. Нижние Бузули | Масштаб 1:5000 |
|  | Карта территориальных зон с. Новоострополь . Карта зон с особыми условиями использования территории с. Новоострополь | Масштаб 1:5000 |

**Содержание**

[Введение 7](#_Toc14944556)

[Глава I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила 8](#_Toc14944557)

[Раздел 1. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления 8](#_Toc14944558)

[Статья 1. Цели, для достижения которых утверждаются и применяются Правила землепользования и застройки 8](#_Toc14944559)

[Статья 2. Область применения Правил землепользования и застройки 8](#_Toc14944560)

[Статья 3. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки 9](#_Toc14944561)

[Статья 4. Объекты и субъекты градостроительных отношений 11](#_Toc14944562)

[Статья 5. Общедоступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки 12](#_Toc14944563)

[Статья 6. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки 12](#_Toc14944564)

[Статья 7. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки 12](#_Toc14944565)

[Статья 8. Полномочия Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки 13](#_Toc14944566)

[Статья 9. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории сельсовета 14](#_Toc14944567)

[Статья 10. Публичный сервитут 14](#_Toc14944568)

[Статья 11. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд 18](#_Toc14944569)

[Статья 12. Резервирование и изъятие земельных участков для государственных нужд в целях размещения объектов инфраструктуры территорий опережающего социально-экономического развития 18](#_Toc14944570)

[Статья 13. Основные принципы организации застройки территории МО Нижнебузулинского сельсовета Свободненского района. 19](#_Toc14944571)

[Статья 14. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства 20](#_Toc14944572)

[Статья 15. Проектная документация объекта капитального строительства 20](#_Toc14944573)

[Статья 16. Государственная экспертиза объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий. Утверждение проектной документации 21](#_Toc14944574)

[Статья 17. Выдача разрешения на строительство 21](#_Toc14944575)

[Статья 18. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 22](#_Toc14944576)

[Статья 19. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля 23](#_Toc14944577)

[Статья 20. Осуществление государственного строительного надзора и земельного контроля 24](#_Toc14944578)

[Статья 21. Развитие застроенных территорий 24](#_Toc14944579)

[Статья 22. Освоение территории в целях строительства жилья экономического класса 25](#_Toc14944580)

[Статья 23. Комплексное освоение территории. Комплексное освоение территории в целях строительства жилья экономического класса 26](#_Toc14944581)

[Статья 24. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества 28](#_Toc14944582)

[Статья 25. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления 30](#_Toc14944583)

[Статья 26. Градостроительные планы земельных участков 31](#_Toc14944584)

[Раздел 2. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами 34](#_Toc14944585)

[Статья 27. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 34](#_Toc14944586)

[Статья 28. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 34](#_Toc14944587)

[Статья 29. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 35](#_Toc14944588)

[Раздел 3. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления 37](#_Toc14944589)

[Статья 30. Назначение, виды и состав документации по планировке территории 37](#_Toc14944590)

[Статья 31. Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории поселения 38](#_Toc14944591)

[Статья 32. Особенности осуществления градостроительной деятельности в связи с размещением объектов инфраструктуры территории опережающего социально-экономического развития 41](#_Toc14944592)

[Раздел 4. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 42](#_Toc14944593)

[Статья 33. Общие положения по организации и проведению общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки 42](#_Toc14944594)

[Статья 34. Сроки проведения общественных обсуждений или публичных слушаний 42](#_Toc14944595)

[Статья 35. Полномочия Комиссии в области организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний 43](#_Toc14944596)

[Статья 36. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 44](#_Toc14944597)

[Статья 37. Организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории 45](#_Toc14944598)

[Раздел 5. О внесении изменений в Правила землепользования и застройки 47](#_Toc14944599)

[Статья 38. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки 47](#_Toc14944600)

[Раздел 6. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки 50](#_Toc14944601)

[Статья 39. Вступление в силу настоящих Правил. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям 50](#_Toc14944602)

[Статья 40. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации 51](#_Toc14944603)

[Глава II. Градостроительные регламенты 52](#_Toc14944604)

[Статья 41. Порядок установления градостроительного регламента 52](#_Toc14944605)

[Статья 42. Виды разрешенного использования, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства 54](#_Toc14944606)

[Статья 43. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту 55](#_Toc14944607)

[Статья 44. Градостроительные регламенты жилой зоны 57](#_Toc14944608)

[Статья 45. Градостроительные регламенты общественно-деловой зоны 68](#_Toc14944609)

[Статья 46. Градостроительные регламенты зоны инженерной инфраструктуры 85](#_Toc14944610)

[Статья 47. Градостроительные регламенты зоны транспортной инфраструктуры 87](#_Toc14944611)

[Статья 48. Градостроительные регламенты зоны рекреационного назначения 92](#_Toc14944612)

[Статья 49. Градостроительные регламенты производственной зоны 95](#_Toc14944613)

[Статья 50. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения 98](#_Toc14944614)

[Статья 51. Градостроительные регламенты производственной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур 100](#_Toc14944615)

[Статья 52. Градостроительные регламенты зон сельскохозяйственного использования 113](#_Toc14944616)

[Статья 53. Градостроительные регламенты зоны иного назначения в соответствии с местными условиями 121](#_Toc14944617)

[Статья 54. Территории, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются и на которые градостроительные регламенты не распространяются 121](#_Toc14944618)

[Статья 55. Виды зон градостроительных ограничений 121](#_Toc14944619)

[Статья 56. Зоны с особыми условиями использования территорий и территории особого регулирования градостроительной деятельности 122](#_Toc14944620)

[Статья 57. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий и на территориях особого регулирования градостроительной деятельности 124](#_Toc14944621)

[Статья 58. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории памятника природы регионального значения «Бузулинская зеленая роща» 130](#_Toc14944622)

[Статья 59. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории заказника регионального значения «Иверский» 132](#_Toc14944623)

[Глава III. Карта (карты) градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории 133](#_Toc14944624)

[Статья 60. Карты градостроительного зонирования 133](#_Toc14944625)

[Статья 61. Виды территориальных зон, обозначенных на картах градостроительного зонирования муниципального образования Нижнебузулинское сельское поселение Свободненского района Амурской области 133](#_Toc14944626)

[Приложения 135](#_Toc14944627)

**Введение**

Правила землепользования и застройки территории МО Нижнебузулинское сельское поселение Свободненского района Амурской области (далее муниципальное образование) – это документ градостроительного зонирования, разработанный в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Амурской области, Свободненского района, Нижнебузулинского сельсовета и утвержденный нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

Правила разработаны в соответствии с требованиями технических регламентов, схемами территориального планирования Свободненского района, Амурской области, Российской Федерации, генерального плана муниципального образования Нижнебузулинское сельское поселение Свободненского района Амурской области.

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

В случае возникновения противоречий между настоящими Правилами и другими местными нормативными актами, касающимися землепользования и застройки на территории Нижнебузулинского сельсовета, действуют настоящие Правила.

**Глава I. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила**

**Раздел 1. О регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**

Статья 1. **Цели, для достижения которых утверждаются и применяются Правила землепользования и застройки**

1. Правила утверждаются и применяются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования Нижнебузулинский сельсовет, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории муниципального образования Нижнебузулинский сельсовет;

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

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

**Статья 2. Область применения Правил землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила распространяются на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах муниципального образования Нижнебузулинский сельсовет Свободненского района, и являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования установленного [Правилами](garantF1://12047870.1000)градостроительного регламента сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе права на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

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

3. Правила применяются при:

1) предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

2) предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) организации и проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

4) выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;

5) подготовке документации по планировке территории;

6) составлении градостроительных планов земельных участков;

7) рассмотрении в комиссии по землепользованию и застройки, в суде вопросов о правомерности использования земельных участков и объектов капитального строительства;

8) осуществлении контроля за использованием земель, объектов капитального строительства;

9) образовании земельных участков, подготовке документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости

10) внесении изменений в настоящие Правила;

11) иных действий, связанных с регулированием застройки и землепользования.

4. Использование земельных участков, использование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, противоречащие Правилам, не допускаются, за исключением случаев, установленных Правилами.

Статья 3. **Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки**

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

1. *виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства* – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в иных объектах недвижимости разрешено в силу указания этих видов в градостроительных регламентах при соблюдении требований, установленных настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами;
2. *вспомогательный вид использования* – вид использования земельного участка, необходимый для обеспечения разрешенного (основного) вида деятельности;
3. *высота строения* – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши;
4. *градостроительная деятельность* – деятельность по развитию территории муниципального образования, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;
5. *градостроительная документация* - обобщенное наименование документов территориального планирования Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, документов градостроительного зонирования муниципальных образований и документации по планировке территорий муниципальных образований, иных документов, разрабатываемых в дополнение к перечисленным, в целях иллюстрации или детальной проработки принятых проектных решений с проработкой архитектурно-планировочных решений по застройке территории, разрабатываемых на профессиональной основе;
6. *градостроительное зонирование* – зонирование территории муниципального образования в целях определения границ территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
7. *градостроительное регулирование* – деятельность органов государственной власти и органов местного самоуправления по упорядочению градостроительных отношений, возникающих в процессе градостроительной деятельности, осуществляемая посредством принятия законодательных и иных нормативных правовых актов, утверждения и реализации документов территориального планирования, документации по планировке территории и правил землепользования и застройки;
8. *градостроительный регламент* – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;
9. *деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории* - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов;
10. *зоны с особыми условиями использования территорий* – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
11. *инфраструктура территории опережающего социально-экономического развития* - совокупность земельных участков с находящимися на них зданиями, сооружениями, включая объекты транспортной, энергетической, коммунальной, инженерной, социальной, инновационной и иных инфраструктур, расположенных на территории опережающего социально-экономического развития, а также указанных объектов инфраструктур, расположенных вне такой территории, но обеспечивающих ее функционирование;
12. *коэффициент использования земельного участка* – отношение суммарной общей площади всех объектов капитального строительства на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка;
13. *красные линии* - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;
14. *линейные объекты* - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;
15. *минимальная площадь земельного участка* – минимально допустимая площадь земельного участка, установленная градостроительным регламентом определенной территориальной зоны;
16. *линии градостроительного регулирования* – границы территорий, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования в соответствии с нормативными требованиями;
17. *максимальная плотность застройки* – плотность застройки (кв.м общей площади строений на 1 га территории), устанавливаемая для каждого типа застройки, которую не разрешается превышать при освоении площадки или при ее реконструкции;
18. *объекты индивидуального жилищного строительства* – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи;
19. *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;
20. *правила землепользования и застройки* – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;
21. *процент застройки земельного участка* – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;
22. *придомовая территория* – часть земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иными предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объектами, входящими в состав общего имущества многоквартирного дома;
23. *приквартирный участок* – земельный участок, предназначенный для использования и содержания квартиры в блокированном жилом доме;
24. *приусадебный участок* – земельный участок, предназначенный для строительства, эксплуатации и содержания индивидуального жилого дома;
25. *публичные слушания* – форма непосредственного участия населения в осуществлении местного самоуправления посредством публичного обсуждения проектов муниципальных правовых актов и вопросов в сфере градостроительной деятельности, планируемой к проведению на территории муниципального образования;
26. *публичный сервитут* – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное посредством нормативного правового акта (актов) или договора между администрацией поселения и физическим или юридическим лицом на основании градостроительной документации и настоящих Правил в случаях, если это определяется государственными или общественными интересами;
27. *разрешенное использование* – использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами и ограничениями, установленными законодательством;
28. *реконструкция* – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;
29. *строительство* – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);
30. *территориальные зоны* – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;
31. *территории общего пользования* - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);
32. *территория опережающего социально-экономического развития* - часть территории субъекта Российской Федерации, включая закрытое административно-территориальное образование, на которой в соответствии с решением Правительства Российской Федерации установлен особый правовой режим осуществления предпринимательской и иной деятельности в целях формирования благоприятных условий для привлечения инвестиций, обеспечения ускоренного социально-экономического развития и создания комфортных условий для обеспечения жизнедеятельности населения;
33. *управляющая компания* - акционерное общество, которое определено Правительством Российской Федерации в целях осуществления функций по управлению территорией опережающего социально-экономического развития и сто процентов акций которого принадлежит Российской Федерации, и (или) дочернее хозяйственное общество, которое создано с участием такого акционерного общества (далее - дочернее общество управляющей компании).

Статья 4**. Объекты и субъекты градостроительных отношений**

1. Объектами градостроительных отношений в муниципальном образовании является его территория, а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах села.

2. Субъектами градостроительных отношений являются:

1) Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования;

2) физические и юридические лица.

3. От имени Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований в градостроительных отношениях выступают соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своей компетенции.

Статья 5. **Общедоступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки**

1. Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц, для должностных лиц органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления. Доступ к текстовым и графическим материалам Правил не ограничен.

2. Возможность ознакомления с Правилами осуществляется через их официальное обнародование. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте (при наличии официального сайта) в сети «Интернет». Необходимо обеспечить доступ органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц к Правилам посредством Федеральной информационной системы территориального планирования в сети «Интернет» с целью получения необходимой информации для подготовки документов территориального планирования.

3. Граждане, их объединения и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

4. С целью информирования общественности и обеспечения права участия граждан при принятии решений, а также их права контролировать принятие органами местного самоуправления решений по землепользованию и застройке проводятся публичные слушания. Порядок проведения публичных слушаний осуществляется в соответствии с Уставом муниципального образования и (или) нормативным правовым актом в соответствии со статьей 28 и частями13,14 ст. 31 Градостроительного кодекса РФ.

5.Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении Правил землепользования и застройки.

Статья 6**. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки**

1. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки наступает по основаниям и в порядке, которые предусмотрены действующим законодательством.

Статья 7. **Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки**

1. Полномочия органов местного самоуправления Нижнебузулинского сельсовета в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются Уставом Нижнебузулинского сельсовета в соответствии с федеральным и региональным законодательством:

1. утверждение генеральных планов поселения;
2. утверждение правил землепользования и застройки поселений;
3. утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
4. утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;
5. выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;
6. резервирование земель и изъятие, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;
7. осуществление муниципального земельного контроля в границах поселения;
8. проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
9. осуществление иных полномочий, отнесенных Градостроительным кодексом Российской Федерации к полномочиям поселений.

2. В случае, если сельское поселение входит в границы территории опережающего социально-экономического развития, управляющая компания такой территории осуществляет указанные ниже функции в отношении такого сельского поселения на основании соглашения о передаче полномочий, заключенного между уполномоченным федеральным органом, управляющей компанией и соответствующим органом местного самоуправления:

1. организует строительство и эксплуатацию автомобильных дорог;
2. организует транспортное обслуживание на территории опережающего социально-экономического развития;
3. организует электроснабжение, теплоснабжение, газоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, водоотведение на территории опережающего социально-экономического развития;
4. организует сбор, транспортировку твердых коммунальных отходов, строительство объектов, использующихся для размещения и утилизации указанных отходов, а также благоустройство территории опережающего социально-экономического развития;
5. создает условия для обеспечения лиц, находящихся на территории опережающего социально-экономического развития, услугами связи, общественного питания, торговли и бытового обслуживания, а также для организации досуга таких лиц.

3. С целью обеспечения размещения объектов инфраструктуры территории опережающего социально-экономического развития, предложения о внесении изменений в генеральный план, правила землепользования и застройки сельского поселения, в границах которого расположена такая территория, готовит управляющая компания территории опережающего социально-экономического развития

**Статья 8. Полномочия Комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки**

1. Состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - комиссия) утверждаются главой местной администрации одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки.
2. В состав комиссии входят представители:
3. представительного органа муниципального образования;
4. уполномоченных органов местного самоуправления в сферах архитектуры и градостроительства, землеустройства, имущественных отношений;
5. уполномоченного органа по охране объектов культурного наследия (при наличии на соответствующей территории объектов культурного наследия).
6. В состав комиссии могут входить представители Законодательного Собрания Амурской области, Правительства области, органов государственного надзора, общественных объединений граждан, ассоциаций (союзов) индивидуальных предпринимателей и (или) коммерческих организаций.
7. Численность членов комиссии составляет не менее девяти человек и не более семнадцати.
8. Заседания комиссии по вопросам ее компетенции проводятся по мере необходимости. Периодичность проведения заседаний комиссии может быть установлена главой местной администрации поселения.
9. Руководство деятельностью комиссии осуществляется председателем комиссии, который назначается главой местной администрации поселения.
10. Заседания комиссии правомочны, если на них присутствует не менее двух третей от установленного числа членов комиссии.
11. Решения комиссии принимаются большинством голосов от установленного числа членов комиссии путем открытого голосования.
12. На заседании комиссии ведется протокол, в котором фиксируются вопросы, внесенные на рассмотрение комиссии, а также принятые по ним решения. Протокол подписывается председателем комиссии.
13. Организационное, правовое, документационное и иное обеспечение деятельности комиссии осуществляется аппаратом органа местного самоуправления в сфере архитектуры и градостроительства.

**Статья 9. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории** **сельсовета**

1. Управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, осуществляется органами местного самоуправления.

2. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории МО Нижнебузулинского сельсовета Свободненского района осуществляется в соответствии с главой V.1Земельного кодекса РФ.

3. Особенности предоставления земельных участков, находящиеся в муниципальной собственности, гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, садоводства, дачного хозяйства гражданам и крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности оговорены в ст.39.18 Земельного Кодекса РФ.

Статья 10. Публичный сервитут

1. Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством, а в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, с учетом особенностей, предусмотренных [главой V.3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/531fadfdb92215e25a0a445a301f6d4312924e25/#dst913) Земельного Кодекса РФ.
2. Сервитут может быть установлен решением исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления в целях обеспечения государственных или муниципальных нужд, а также нужд местного населения без изъятия земельных участков (публичный сервитут).
3. Основаниями для установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности являются случаи, установленные гражданским законодательством, Земельным Кодексом и другими федеральными законами, а также:

1) размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешенному использованию земельного участка;

2) проведение изыскательских работ;

3) ведение работ, связанных с пользованием недрами.

В этих случаях стороны заключают соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности в соответствии со статьями 39.25 и 39.26 Земельного Кодекса РФ.

1. Публичный сервитут устанавливается в соответствии с Земельным Кодексом РФ. К правоотношениям, возникающим в связи с установлением, осуществлением и прекращением действия публичного сервитута, положения Гражданского кодекса Российской Федерации о сервитуте и положения [главы V.3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/531fadfdb92215e25a0a445a301f6d4312924e25/#dst913) Земельного Кодекса РФ не применяются.
2. Публичный сервитут может устанавливаться для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;

3) проведения дренажных работ на земельном участке;

4) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

5) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

6) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

7) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

8) использования земельного участка в целях, предусмотренных [статьей 39.37](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/b124e72af2b0eabb7334175b1c01a5454388a0cb/#dst2014) Земельного Кодекса РФ.

1. Обладатели публичного сервитута - лица, имеющие право ограниченного пользования землями и (или) чужими земельными участками, установленное в соответствии с [главой V.7](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/adcd0946aba86fae69e77717988b117bc8ca717f/#dst2013) Земельного Кодекса РФ.
2. Публичный сервитут может быть установлен в отношении одного или нескольких земельных участков и (или) земель.
3. Обременение земельного участка сервитутом, публичным сервитутом не лишает правообладателя такого земельного участка прав владения, пользования и (или) распоряжения таким земельным участком.
4. Переход прав на земельный участок, обремененный публичным сервитутом, предоставление обремененного публичным сервитутом земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, гражданам или юридическим лицам не являются основанием для прекращения публичного сервитута и (или) изменения условий его осуществления.
5. Сервитуты, публичные сервитуты, установленные в отношении земельных участков, из которых при разделе, объединении, перераспределении или выделе образуются земельные участки, сохраняются в отношении образуемых или измененных земельных участков в прежних границах.
6. Срок сервитута определяется по соглашению сторон. Срок сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, определяется с учетом ограничений, предусмотренных [пунктом 4 статьи 39.24](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/5357c3e2278d145e952568b8e983361c9e16e6c4/#dst919) Земельного Кодекса РФ.

Срок публичного сервитута определяется решением о его установлении.

Срок сервитута, срок публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

1. В целях размещения объектов инфраструктуры территорий опережающего социально-экономического развития допускается установление сервитута, в том числе в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в порядке, предусмотренном земельным и гражданским законодательством, установление публичного сервитута в соответствии с земельным законодательством с учетом особенностей, установленных Федеральным законом "О территориях опережающего социально-экономического развития в Российской Федерации" от 29.12.2014 N 473-ФЗ.

Публичный сервитут устанавливается решением уполномоченного федерального органа на основании заявления лица, осуществляющего деятельность, для обеспечения которой устанавливается сервитут (далее - обладатель сервитута). К таким лицам относятся организации, осуществляющие строительство и (или) эксплуатацию объектов инфраструктуры территории опережающего социально-экономического развития. Сервитут в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, устанавливается на основании соглашения, заключаемого в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

1. Сервитут, публичный сервитут должны устанавливаться и осуществляться на условиях, наименее обременительных для использования земельного участка в соответствии с его целевым назначением и разрешенным использованием.
2. В случае, если после заключения договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, установлен публичный сервитут в соответствии с [главой V.7](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/adcd0946aba86fae69e77717988b117bc8ca717f/#dst2013) Земельного Кодекса РФ, арендатор вправе требовать внесения изменений в договор аренды земельного участка в части увеличения срока этого договора на срок, в течение которого использование земельного участка в соответствии с его разрешенным использованием невозможно или существенно затруднено в связи с осуществлением публичного сервитута. Арендодатель не вправе отказать во внесении указанных изменений в такой договор. Данный срок определяется в соответствии с соглашением об осуществлении публичного сервитута независимо от срока, установленного [пунктом 8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/66b2d64fc0b4395d1f28d4852a88f9127f67a146/#dst534) статьи 39.8 Земельного Кодекса РФ.
3. Установление сервитута, публичного сервитута применительно к землям и земельным участкам из состава земель сельскохозяйственного назначения осуществляется с учетом требований об обеспечении рационального использования земель.
4. В случае, если размещение объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд (далее также - инженерные сооружения) на земельном участке приведет к невозможности использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием или существенным затруднениям в его использовании в течение срока, превышающего срок в один год , размещение указанного сооружения на земельном участке, принадлежащем гражданину или юридическому лицу, на условиях публичного сервитута не осуществляется. В данном случае размещение указанного сооружения может быть осуществлено после изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд при соблюдении условий, предусмотренных [статьями 49](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/a2d44013e12a0ad5697ee11f08686b38a6587ed8/#dst1264) и [56.3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/ce84a87dc1e7b39b770f22b8bfd0c5899ff8ba9d/#dst1285) Земельного Кодекса РФ.
5. Деятельность, для обеспечения которой устанавливаются сервитут, публичный сервитут, может осуществляться на земельном участке независимо от его целевого назначения и разрешенного использования, за исключением случаев, если осуществление данной деятельности не допускается в границах определенных зон, земель и территорий в соответствии с их режимом.
6. Правообладатель земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом или федеральным законом.
7. В случае, когда установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его правообладатель вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом.
8. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.
9. Отсутствие в Едином государственном реестре недвижимости сведений о зарегистрированных правах на обременяемые публичным сервитутом земельные участки и (или) о координатах характерных точек границ таких земельных участков, наличие споров о правах на такие земельные участки не являются препятствием для установления публичного сервитута.
10. Наличие на земельном участке обременения не является препятствием для установления публичного сервитута в отношении такого земельного участка, за исключением случаев, если ранее установленные ограничения прав на земельный участок, публичный сервитут не допускают осуществление деятельности, для обеспечения которой устанавливается публичный сервитут.
11. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости", за исключением сервитутов, предусмотренных [пунктом 24 настоящей статьи](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/373992b27836b2f13c2ca38545542c90a6a9f253/#dst942). Сведения о публичных сервитутах вносятся в Единый государственный реестр недвижимости.
12. В случае заключения соглашения об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок до трех лет допускается по соглашению сторон установление сервитута в отношении части такого земельного участка без проведения работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о части земельного участка, в отношении которой устанавливается данный сервитут, без осуществления государственного кадастрового учета указанной части земельного участка и без государственной регистрации ограничения (обременения), возникающего в связи с установлением данного сервитута. В этом случае граница действия сервитута определяется в соответствии с прилагаемой к соглашению об установлении сервитута схемой границ сервитута на кадастровом плане территории.
13. Порядок установления публичного сервитута в отношении земельных участков и (или) земель для их использования в целях:

1) размещения объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд (далее также - инженерные сооружения);

2) складирования строительных и иных материалов, размещение временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы) и (или) строительной техники, которые необходимы для обеспечения строительства, реконструкции, ремонта объектов транспортной инфраструктуры федерального, регионального или местного значения, на срок указанных строительства, реконструкции, ремонта;

3) устройства пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с железнодорожными путями общего пользования на земельных участках, находящихся в государственной собственности, в границах полос отвода железных дорог, а также устройства пересечений автомобильных дорог или железнодорожных путей с автомобильными дорогами или примыканий автомобильных дорог к другим автомобильным дорогам на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в границах полосы отвода автомобильной дороги;

4) размещения автомобильных дорог и железнодорожных путей в туннелях;

5) проведения инженерных изысканий в целях подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов федерального, регионального или местного значения, проведения инженерных изысканий для строительства, реконструкции указанных объектов, а также сооружений, предусмотренных [подпунктом 1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/b124e72af2b0eabb7334175b1c01a5454388a0cb/#dst2016) настоящей статьи;

а также срок публичного сервитута, условия его осуществления и порядок определения платы за такой сервитут устанавливаются [главой V.7](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300880/adcd0946aba86fae69e77717988b117bc8ca717f/#dst2013) Земельного Кодекса РФ.

1. Особенности установления сервитута, публичного сервитута в отношении земельных участков, находящихся в границах полос отвода автомобильных дорог, устанавливаются Федеральным законом от 8 ноября 2007 года N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

**Статья 11. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд**

1. Резервирование земель, изъятие земельных участков для муниципальных нужд, относится к полномочиям органов местного самоуправления.

2. Случаи и сроки резервирования земельных участков для муниципальных нужд, определены в статье 70.1Земельного кодекса РФ.

3. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется по основаниям, оговоренным в статье 49 Земельного кодекса РФ.

4. Решение о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд принимаются органом местного самоуправления.

5. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством РФ.

6. Порядок изъятия земельных участков для муниципальных нужд, определен в главе VII.1 Земельного кодекса РФ.

7. Изъятие земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества для муниципальных нужд в целях комплексного развития территории, расположенных в границах территории, в отношении которой в соответствии с Градостроительным кодексом РФ принято решение о её комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, осуществляется с учетом особенностей, предусмотренных статьей 56.12 Земельного кодекса РФ.

8. Земельные участки, на которые приобретено право собственности путем изъятия для муниципальных нужд, в фонд перераспределение земель не включаются.

**Статья 12. Резервирование и изъятие земельных участков для государственных нужд в целях размещения объектов инфраструктуры территорий опережающего социально-экономического развития**

Принудительное отчуждение земельных участков (изъятие земельных участков) и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, иного имущества для государственных нужд в целях размещения объектов инфраструктуры территорий опережающего социально-экономического развития осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством и земельным законодательством, с учетом особенностей, предусмотренных настоящей статьей.

Решение о принудительном отчуждении земельных участков (изъятии земельных участков) и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, иного имущества на территории опережающего социально-экономического развития принимается уполномоченным федеральным органом по ходатайству управляющей компании.

Управляющая компания обеспечивает все мероприятия, необходимые для исполнения решения о принудительном отчуждении земельных участков (изъятии земельных участков) и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, иного имущества, в том числе проведение по поручению уполномоченного федерального органа оценки изымаемого недвижимого имущества, осуществление необходимых кадастровых работ, проведение переговоров с правообладателями изымаемого недвижимого имущества.

До принятия решения о принудительном отчуждении земельного участка (изъятии земельного участка) в целях размещения объектов инфраструктуры территории опережающего социально-экономического развития уполномоченный федеральный орган в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, вправе принять решение о резервировании данного земельного участка.

Земельные участки, зарезервированные в целях размещения объектов развития инфраструктуры территории опережающего социально-экономического развития, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

**Статья 13. Основные принципы организации застройки территории МО Нижнебузулинского сельсовета Свободненского района.**

1. Застройка территории сельсовета основывается на следующих основных принципах:

1. застройка территории сельсовета должна осуществляться на основании положений генерального плана муниципального образования в соответствии с требованиями градостроительных регламентов Правил, обязательных для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки, а также с обязательным учетом характеристик планируемого развития территории, утвержденных проектами планировки территории;
2. застройка должна осуществляться в соответствии с действующими нормативными требованиями в области градостроительной деятельности, в том числе: требований безопасности территорий, инженерно-технических требований, требований гражданской обороны, обеспечения предупреждения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, требований охраны окружающей среды и экологической безопасности, требований сохранения объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, минимальных расчетных показателей обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека, содержащихся в региональных и местных нормативах градостроительного проектирования;
3. при проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо соблюдать красные линии, иные линии регулирования застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке;
4. строительство, реконструкция объектов капитального строительства, линейных сооружений и объектов должно осуществляться в соответствии с проектной документацией, подготовленной, прошедшей государственную экспертизу (если это требуется) и утвержденной застройщиком или техническим заказчиком;
5. отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут производить только в случаях и в порядке, установленных Правилами в соответствии с действующим законодательством;
6. граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков;
7. объем и качество законченного объекта строительства, оснащение его инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации;
8. минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков, максимальный процент застройки, отступы от границ земельных участков с целью определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования Амурской области и иных нормативных документов;
9. параметры разрешенного строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков устанавливаются Правилами землепользования и застройки с учетом п.8 ч.1 настоящей статьи;
10. при наличии утвержденной документации по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания), параметры разрешенного строительства (застройки) применяются в соответствии с данной документацией.

**Статья 14. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства**

1. Правом осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования обладают Российская Федерация, субъекты Российской Федерации и муниципальные образования, физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на праве собственности или ином вещном праве.

2. Право на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства может быть реализовано на основании разрешения на строительство.

3. Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Самовольная постройка подлежит сносу. Право собственности на самовольную постройку может быть [признано](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=181658&rnd=238783.1384417036&dst=100089&fld=134) судом, а в предусмотренных законом случаях в ином установленном законом порядке за лицом, в собственности, пожизненном наследуемом владении, постоянном (бессрочном) пользовании которого находится земельный участок, на котором создана постройка, при одновременном соблюдении условий, оговоренных в части 3 ст. 222 Гражданского кодекса РФ.

4. Самовольной постройкой является здание, сооружение или другое строение, возведенные, созданные на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, или на земельном участке, разрешенное использование которого не допускает строительства на нем данного объекта, либо возведенные, созданные без получения на это необходимых [разрешений](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=query&div=LAW&opt=1&REFDOC=200566&REFBASE=LAW&REFFIELD=134&REFSEGM=337&REFPAGE=0&REFTYPE=QP_MULTI_REF&ts=24583148188060425914&REFDST=10901) или с нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

5. Виды объектов капитального строительства при строительстве которых, проектная документация может не подготавливаться, выдача разрешений на строительство не требуется, устанавливаются [Градостроительным кодексом](garantF1://12038258.0) Российской Федерации и нормативными правовыми актами Амурской области.

6. Лица, осуществляющие в установленных законодательством случаях строительство, реконструкцию объектов капитального строительства без разрешения на строительство, обязаны соблюдать требования [градостроительного законодательства](garantF1://12038258.0)**,** включая требования градостроительных регламентов, установленные Правилами, требования градостроительных планов земельных участков, требования технических регламентов (в том числе, противопожарных требований, требований обеспечения конструктивной надежности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей), а также Правил благоустройства территории. За несоблюдение данных требований лица, осуществляющие строительство, реконструкцию, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Статья 15. Проектная документация объекта капитального строительства**

1. Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно–строительное проектирование и имеющим (при необходимости) соответствующий допуск на выполнение проектных работ.

2. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания, результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением (при необходимости) на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Состав проектной документации, требования к содержанию ее разделов применительно к различным видам объектов капитального строительства, а также порядок подготовки проектной документации устанавливаются статьей 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

4. Осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объекту индивидуального жилищного строительства, садовому дому.

**Статья 16. Государственная экспертиза объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий. Утверждение проектной документации**

1.Экспертиза проектной документации объектов капитального строительства и результатов инженерных изысканий проводится для оценки проектных решений в части обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности возводимых зданий и сооружений, соответствия утвержденной градостроительной документации и техническим регламентам.

2. Случаи, для которых проведение государственной экспертизы не требуется, оговорены в ст. 49 Градостроительного кодекса РФ.

**Статья 17. Выдача разрешения на строительство**

1. [Разрешение](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_177972/#dst100015) на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного [частью 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304549/570afc6feff03328459242886307d6aebe1ccb6b/#dst1592) настоящей статьи), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом.

2. В случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, разрешение на строительство подтверждает соответствие проектной документации установленным в соответствии с [частью 7 статьи 36](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/94050c1b72b36222ea765a98f890b52187a0838c/#dst184) Градостроительного кодекса РФ требованиям к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

3. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство за исключением случаев, при которых разрешение на строительство не требуется.

4. Выдача разрешений на строительство не требуется в случае:

1. строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304241/6093fff7675d6179c3d75ee5f064a9656ed3d72c/#dst100304) в сфере садоводства и огородничества;
   1. строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;
2. строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
3. строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
4. изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
5. капитального ремонта объектов капитального строительства;
6. иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

5. Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действия градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

6. В случае, если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду для комплексного освоения территории, выдача разрешения на строительство объектов капитального строительства - многоквартирных домов в границах данной территории допускается только после образования земельных участков из такого земельного участка в соответствии в утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории.

7. Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса РФ и другими федеральными законами.

8. Прием от застройщика заявления о выдаче разрешения на строительство, документов, необходимых для получения разрешения на строительство, информирование о порядке и ходе предоставления услуги и выдача разрешений на строительство могут осуществляться через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг.

9. Перечень документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство, в том числе в целях строительства и реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, оговорен в части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ. Иные документы для получения разрешения на строительство требовать не допускается.

10. Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти.

**Статья 18. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

2. Разрешение на ввод в эксплуатацию объекта осуществляется органом, выдавшим разрешение на строительство в порядке, установленном статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган, выдавший разрешение на строительство, непосредственно либо через многофункциональный центр.

4. Перечень документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию оговорен в частях 3 и 4 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ.

5. 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, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

6. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным [законом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_301436/#dst0) от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

7. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством РФ федеральным органом исполнительной власти РФ.

**Статья 19. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля**

1. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства регулируется статьёй 52 Градостроительного кодекса РФ, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства могут выполняться любыми физическими и юридическими лицами.

3. Лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее строительство, организует и координирует работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации. Лицо, осуществляющее строительство, вправе выполнять определенные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства самостоятельно при условии соответствия такого лица требованиям, предусмотренным [частью 2](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=201379&rnd=244973.61029182&dst=101120&fld=134) настоящей статьи, и (или) с привлечением других соответствующих этим требованиям лиц.

4. Осуществление строительного контроля при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов капитального строительства регулируется статьей 53 Градостроительного кодекса РФ.

5. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технический регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

6. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или техническим заказчиком либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом. Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

7. [Порядок](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_101791/#dst100012) проведения строительного контроля устанавливается Правительством Российской Федерации.

**Статья 20. Осуществление государственного строительного надзора и земельного контроля**

1. Осуществление государственного строительного надзора регулируется статьёй 54 Градостроительного кодекса РФ.

2. Государственный строительный надзор осуществляется в случаях, определенных в части 1 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ.

3. Порядок осуществления государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ.

4. Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами Амурской области, а также принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления с учетом положений[статьи 72](garantF1://12024624.72) Земельного кодекса РФ.

5. Под муниципальным земельным контролем понимается деятельность органов местного самоуправления по контролю за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами в отношении объектов земельных отношений требований законодательства Российской Федерации, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена административная и иная ответственность.

6. Органы местного самоуправления сельских поселений осуществляют муниципальный земельный контроль в отношении расположенных в границах поселения объектов земельных отношений.

7. Под общественным земельным контролем понимается деятельность граждан, общественных объединений, иных негосударственных некоммерческих организаций, осуществляемая в целях наблюдения за деятельностью органов государственной власти, органов местного самоуправления по принятию решений, предусмотренных Земельным кодексом РФ и затрагивающих права и законные интересы граждан, юридических лиц, а также в целях общественной проверки, анализа и общественной оценки издаваемых данными органами актов и принимаемых ими решений. Общественный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Статья 21. Развитие застроенных территорий**

1. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления по инициативе органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также региональных и местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

3. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации [порядке](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_58136/0121a9879c49d18f404be7d784e1e9b5a089c8fc/#dst100132) аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

4. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены помимо объектов, предусмотренных частью 3 настоящей статьи, объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие исключительно функционирование многоквартирных домов, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 3 настоящей статьи, а также объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан, проживающих в таких домах. Включение в границы такой территории земельных участков и расположенных на них объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, находящиеся в собственности Российской Федерации, субьектов Российской Федерации, органов местного самоуправления муниципальных районов, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципальных районов в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. В решении о развитии застроенной территории должны быть определены ее местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

6. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории в соответствии со [статьей 46.2](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=200986&rnd=238783.182125448&dst=49&fld=134) Градостроительного Кодекса РФ.

7. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным [законодательством](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=200114&rnd=238783.3274722039&dst=480&fld=134).

**Статья 22. Освоение территории в целях строительства жилья экономического класса**

1. В целях строительства многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, в которых все жилые помещения или определенный в соответствии с [частью 6](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=200986&rnd=238783.268746573&dst=814&fld=134) статьи 46.5 Градостроительного кодекса РФ, минимальный объем жилых помещений соответствуют [условиям](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=165169&rnd=238783.2190114824&dst=100013&fld=134) отнесения к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, и подлежат передаче или продаже по заключенным в сроки, указанные в [части 10](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=200986&rnd=238783.674713956&dst=822&fld=134) статьи 46.5 Градостроительного кодекса РФ, договорам участия в долевом строительстве жилья экономического класса или договорам купли-продажи жилья экономического класса гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса, и (или) по государственным и (или) муниципальным контрактам на приобретение жилья экономического класса, заключается договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса. Цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения по таким договорам участия в долевом строительстве, договорам купли-продажи, государственным, муниципальным контрактам не может превышать цену, указанную в протоколе о результатах аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, либо в случаях, предусмотренных [частями 24](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=200986&rnd=238783.2933723622&dst=916&fld=134) - [26 статьи 46.7](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=200986&rnd=238783.7805968&dst=918&fld=134) Градостроительного кодекса РФ, начальную цену предмета аукциона (максимальная цена одного квадратного метра жилья экономического класса).

2. Договор об освоении территории в целях строительства стандартного жилья заключается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для освоения территории в целях строительства стандартного жилья в соответствии с данным договором, с победителем аукциона на право заключения данного договора или лицом, имеющим право заключить данный договор в соответствии с [частями 24](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304549/ea93449a0161722ac66f8786212d734973708717/#dst916) - [27 статьи 46.7](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304549/ea93449a0161722ac66f8786212d734973708717/#dst919) Градостроительного Кодекса РФ.

**Статья 23. Комплексное освоение территории. Комплексное освоение территории в целях строительства жилья экономического класса**

1. Комплексное освоение территории включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории.

2. Договор комплексного освоения территории заключается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предоставляющими земельный участок для комплексного освоения территории, и юридическим лицом, признанным победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, или юридическим лицом, подавшим единственную заявку на участие в этом аукционе, или заявителем, признанным единственным участником такого аукциона, или единственным принявшим участие в аукционе его участником.

3. По договору о комплексном освоении территории (далее также в настоящей статье - договор) одна сторона в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обязуется выполнить обязательства, предусмотренные [пунктами 2](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=200986&rnd=238783.784810295&dst=768&fld=134) - [4](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=200986&rnd=238783.644111481&dst=770&fld=134) и [7 части 5](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=200986&rnd=238783.196813390&dst=773&fld=134) настоящей статьи, а другая сторона (исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления) обязуется создать необходимые условия для выполнения этих обязательств в соответствии с [пунктами 5](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=200986&rnd=238783.213499604&dst=771&fld=134) и [7 части 5](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=200986&rnd=238783.1791526389&dst=773&fld=134) настоящей статьи. Договором также предусматривается выполнение одной из сторон в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обязательств, предусмотренных [пунктом 6 части 5](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=200986&rnd=238783.2949717818&dst=772&fld=134) настоящей статьи, в том числе на условиях, указанных в [пункте 2 части 6](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=200986&rnd=238783.6838346&dst=778&fld=134) настоящей статьи. Договором могут быть предусмотрены иные обязательства сторон в соответствии с [частью 6](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=200986&rnd=238783.3242414089&dst=776&fld=134) настоящей статьи.

4. Комплексное освоение территории осуществляется в границах земельного участка, предоставленного в аренду лицу, с которым заключен договор о комплексном освоении территории, или в границах земельных участков, образованных из такого земельного участка.

5. Условиями договора о комплексном освоении территории являются:

1) сведения о земельном участке, составляющем территорию, в отношении которой заключается договор (кадастровый номер земельного участка, его площадь, местоположение);

2)обязательство лица, заключившего договор с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления (далее в настоящей статье - лицо, заключившее договор), подготовить и представить в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления проект планировки территории и проект межевания территории, в отношении которой заключается договор, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения; максимальные сроки подготовки и предоставления этих документов;

3) обязательство лица, заключившего договор, осуществить на земельном участке, в отношении которого заключен договор, или на земельных участках, образованных из такого земельного участка, предусмотренные договором мероприятия по благоустройству, в том числе озеленению, и сроки их осуществления;

4) обязательство лица, заключившего договор, осуществить образование земельных участков из земельного участка, в отношении которого заключен договор о комплексном освоении территории, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

5) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления обеспечить рассмотрение и утверждение проекта планировки территории и проекта межевания территории и максимальные сроки выполнения данного обязательства, если это входит в их компетенцию;

6) обязательство сторон договора осуществить на земельном участке, в отношении которого заключен договор, или на земельных участках, образованных из такого земельного участка, строительство объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур в соответствии с проектом планировки территории; максимальные сроки выполнения данного обязательства;

7) обязательство сторон договора обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории, включая ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в соответствии с графиками осуществления каждого мероприятия в предусмотренные указанными графиками сроки;

8) срок действия договора;

9) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора, в том числе обязательства, предусмотренного [пунктом 7](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=200986&rnd=238783.487132389&dst=773&fld=134) настоящей части.

6. Договор может содержать иные условия в соответствии с частью 6 статьи 46.4 Градостроительного кодекса РФ.

7. Стороны договора в течение трех месяцев со дня утверждения документации по планировке территории обязаны заключить дополнительное соглашение к этому договору, содержащее график осуществления мероприятий по освоению данной территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ.

8. Прекращение существования земельного участка, в отношении которого заключен договор, в связи с его разделом или возникновение у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных договором.

9. Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, исключительно по решению суда.

10. Комплексное освоение территории в целях строительства жилья экономического класса осуществляется в соответствии с договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, заключенным в порядке и на условиях, которые предусмотрены настоящей статьей, и включает в себя:

1) подготовку документации по планировке территории (при отсутствии такой документации);

2) образование земельных участков в границах этой территории;

3) строительство на земельных участках в границах этой территории многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства при условии, что все жилые помещения в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки и (или) все объекты индивидуального жилищного строительства либо определенный в соответствии с [частью 6](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=200986&rnd=238783.54823183&dst=858&fld=134) статьи 46.6 Градостроительного кодекса РФ их минимальный объем соответствуют [условиям](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=165169&rnd=238783.2709323054&dst=100013&fld=134) отнесения к жилью экономического класса и подлежат передаче или продаже по договорам участия в долевом строительстве жилья экономического класса, договорам купли-продажи жилья экономического класса гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса, и (или) по государственным и (или) муниципальным контрактам, если заключение государственных и (или) муниципальных контрактов предусмотрено договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

4) строительство на земельных участках в границах этой территории иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории, в том числе объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур.

11. Договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса заключается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса, с лицом, заключившем договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

12. Прекращение существования земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса, в связи с его разделом или возникновение у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных данным договором.

13. К договорам о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса применяются положения, которые установлены для договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

**Статья 24. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества**

1. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества является одним из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

2. Комплексному развитию по инициативе правообладателей подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся как в государственной, муниципальной собственности (в том числе предоставленные в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации третьим лицам), так и в собственности физических или юридических лиц.

3. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется одним или несколькими правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории, в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством. При этом участие правообладателя, не являющегося собственником земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей допускается в случае, если срок действия его прав на земельный участок составляет на день заключения в соответствии с настоящей статьей договора о комплексном развитии территории не менее чем пять лет.

4. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется на основании договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества. В случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, правообладатели заключают соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей.

5. Условиями соглашения являются:

1. сведения о границах территории (в том числе кадастровые номера земельных участков (при наличии), их площадь, местоположение, перечень расположенных на них объектов недвижимого имущества), в отношении которой предполагается осуществление комплексного развития территории по инициативе правообладателей;
2. обязательства сторон, возникающие в связи с реализацией мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, в том числе по обеспечению подготовки и утверждения документации по планировке территории;
3. порядок и условия распределения между правообладателями расходов на осуществление мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, включая подготовку документации по планировке территории, и доходов от реализации ими инвестиционных проектов в рамках комплексного развития территории по инициативе правообладателей;
4. ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение соглашения.

6. В соглашении наряду с указанными в [части 5](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=201379&rnd=238783.2069027298&dst=1483&fld=134) настоящей статьи условиями могут быть предусмотрены иные условия, в том числе порядок и условия распределения между правообладателями расходов на строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в случаях, если строительство таких объектов не предусмотрено программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры за счет средств местного бюджета, средств организаций коммунального комплекса, субъектов естественных монополий. Не допускается включение в договор и соглашение условий, предусматривающих строительство таких объектов за счет правообладателей, в случае, если их строительство предусмотрено программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры за счет средств местного бюджета, средств организаций коммунального комплекса, субъектов естественных монополий.

7. Подготовка документации по планировке территории применительно к территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, подготавливается на основании заключенного правообладателями соглашения. Подготовка такой документации осуществляется правообладателями применительно к территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию, в границах земельных участков, правообладатели которых заключили соглашение.

8. Заключение договора с правообладателем или правообладателями осуществляется без проведения аукциона на право заключения договора.

9. По договору правообладатель или правообладатели обязуются в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обеспечить осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а уполномоченный орган местного самоуправления обязуется создать необходимые условия для выполнения этих обязательств. Соглашение (при наличии) является неотъемлемой частью договора.

10. Условия договора оговариваются в частях 14 -16 статьи 46.9 Градостроительного кодекса РФ.

11. Правообладатели, отказавшиеся от заключения соглашения и договора, вправе присоединиться к договору в течение срока, установленного соглашением и (или) договором. Присоединение таких правообладателей к договору осуществляется при условии заключения ими с правообладателями, заключившими договор, дополнительного соглашения в соответствии с [частями 5](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=201379&rnd=238783.615110928&dst=1483&fld=134) и [6](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=201379&rnd=238783.2766926878&dst=1488&fld=134) настоящей статьи и направления ими в уполномоченный орган местного самоуправления согласованного с правообладателями, заключившими договор, проекта внесения изменений в подготовленные проект планировки территории и проект межевания территории применительно к земельным участкам правообладателей, принявших решение присоединиться к договору.

12. Прекращение существования земельного участка, в отношении которого заключен договор, в связи с его разделом или возникновение у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных договором.

13. Основания и последствия расторжения договора, либо одностороннего отказа со стороны одного или нескольких правообладателей, со стороны уполномоченного органа местного самоуправления отражены в частях 19-28 статьи 46.9 Градостроительного кодекса РФ.

**Статья 25. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления**

1. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления является одним из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

2. Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления принимается уполномоченным органом местного самоуправления поселения при наличии Правил землепользования и застройки, предусматривающих территории, в границах которых допускается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

3. Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления может быть принято, если не менее 50 процентов от общей площади территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, занимают земельные участки:

1. на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
2. на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления;
3. виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на которых объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным Правилами землепользования и застройки;
4. на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

4. Включение в границы территории, в отношении которой принимается решение о ее комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в соответствии с документами территориального планирования, не допускается. Включение в границы указанной территории иных земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных районов, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципальных районов в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, размещение на земельных участках в границах данной территории объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, а также необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с документацией по планировке территории.

6. Комплексному развитию по инициативе органа местного самоуправления подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, собственности физических или юридических лиц.

7. К условиям договора, оговоренных в части 13 статьи 46.10 Градостроительного Кодекса РФ, относительно подготовки документации по планировке территории, относятся:

1) обязательство лица, заключившего договор, подготовить и представить в орган местного самоуправления проект планировки территории, включая проект межевания территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, в соответствии с градостроительным регламентом;

2) обязательство уполномоченного органа местного самоуправления утвердить проект планировки территории, включая проект межевания территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления; максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

**Статья 26. Градостроительные планы земельных участков**

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

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

3. В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

1. о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;
2. о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии);
3. о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);
4. о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;
5. об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в соответствии с Градостроительным Кодексом, иным федеральным законом;
6. о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;
7. о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, установленных в соответствии с [частью 7 статьи 36](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304549/94050c1b72b36222ea765a98f890b52187a0838c/#dst184) Градостроительного Кодекса, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается, за исключением случая, предусмотренного [пунктом 8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304549/fb76ce1fdb5356574b298a9dcdafcfc8fc6c937b/#dst2890) настоящей части;
8. о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории;
9. о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;
10. об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;
11. о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;
12. о границах публичных сервитутов;
13. о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;
14. о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;
15. о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;
16. о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения;
17. о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории;
18. о красных линиях.

4. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом РФ размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.

5. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть подано заявителем через многофункциональный центр.

6. Орган местного самоуправления в течение двадцати рабочих дней после получения заявления, указанного в части 5 настоящей статьи, осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдает его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.

7. При подготовке градостроительного плана земельного участка орган местного самоуправления направляет в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении технических условий для подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

8. В случае отсутствия в заявлении информации о цели использования земельного участка организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения к сетям инженерно-технического обеспечения на основании сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки.

9. Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

10. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается.

**Раздел 2. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

**Статья 27. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

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

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

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

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

5. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном [статьей 39](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/d43ae8ece00bbaa3bc825d04067c64adebeae28c/#dst100615) Градостроительного кодекса РФ.

6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 28.** **Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

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

2**.** Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний отражен в статье 34 настоящих Правил.

3. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

4. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

5. На основании рекомендаций Комиссии глава местной администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

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

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 29.** **Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных [градостроительным регламентом](#sub_109) минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, [реконструкции](#sub_1014) объектов капитального строительства.

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

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

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний отражен в статье 34 настоящих Правил.

5**.** На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

6. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6.1. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304549/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783) Градостроительного Кодекса РФ, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304549/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783) Градостроительного Кодекса РФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

**7.** Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Раздел 3. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления**

**Статья 30. Назначение, виды и состав документации по планировке территории**

1. Назначение, виды и состав документации по планировке территорииосуществляется в соответствии со статьей 41-43 Градостроительного кодекса РФ.

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

3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию, не требуется, за исключением случаев, указанных в части 4 настоящей статьи.

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

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

2) необходимо установление, изменение или отмена красных линий;

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

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

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

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

5. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

6. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

7. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по её обоснованию.

8. Состав и содержание проекта планировки территории устанавливается в соответствии со статьей 42 Градостроительного кодекса РФ и может быть конкретизирован в градостроительном задании на подготовку такой документации, исходя из специфики развития территории. Состав и содержание проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

9. Подготовка проекта межевания осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 10 настоящей статьи.

10. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории.

11. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких элементов планировочной структуры, границах определенной Правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения функциональной зоны.

12. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

- установление, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

13. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

14. Состав и содержание проекта межевания территории устанавливается в соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ.

**Статья 31. Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории поселения**

1. Особенности подготовки и утверждения документации по планировке территории, применительно к территории поселения, регламентируются статьей 46 Градостроительного кодекса РФ.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории поселения, за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, принимается органом местного самоуправления поселения по инициативе этого органа либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ принятие органом местного самоуправления поселения решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

3. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте поселения в сети «Интернет».

4. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

5. Заинтересованные лица, указанные в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, и направляют её на утверждение в орган местного самоуправления поселения.

6. Орган местного самоуправления осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, в течение тридцати дней со дня поступления такой документации и по результатам проверки принимают решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по такой документации, а в случае, предусмотренном [частью 5.1 статьи 46](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304549/f576f90ce976877a5b6b12a8b416582fd51936f2/#dst2206) Градостроительного Кодекса, об утверждении такой документации или о направлении ее на доработку.

7. Проекты планировки и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии Градостроительным кодексом РФ органами местного самоуправления поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний отражен в статье 30 настоящих Правил.

8. . Орган местного самоуправления поселения направляет главе местной администрации поселения, подготовленную документацию по планировке территории, протокол общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

9. Глава местной администрации поселения с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

10. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в [части 1.1 статьи 45](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=201379&rnd=238783.188146164&dst=1425&fld=134) Градостроительного кодекса РФ, и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в [части 10 статьи 45](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=201379&rnd=238783.2456632651&dst=1447&fld=134) Градостроительного кодекса РФ. В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.

11. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

12. Подготовка документации по планировки территории требуется при развитии застроенных территорий. По договору о развитии застроенной территории лицо, заключившего договор с органом местного самоуправления поселения, обязано подготовить проект планировки застроенной территории, включая проект межевания застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, в соответствии с документами территориального планирования, Правилами землепользования и застройки, а также утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения, максимальные сроки подготовки таких документов.

13. Комплексное освоение территории включает в себя подготовку документации по планировке территории. В условия договора о комплексном освоении территории лицо, заключившее договор с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, обязано подготовить и представить в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления проект планировки территории и проект межевания территории, в отношении которой заключен договор, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения; максимальные сроки подготовки и представления этих документов.

14. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется на основании договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества. В случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, правообладатели заключают соглашение о разграничении обязанностей по осуществлении. Одним из условий такого соглашения является подготовка документации по планировке территории.

15. Подготовка такой документации осуществляется правообладателями применительно к территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию, в границах земельных участков, правообладатели которых заключили соглашение. В случае, если в границы территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, включены земельные участки, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, при подготовке документации по планировке территории размещение объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур осуществляется в границах земельных участков, которые находятся в государственной и (или) муниципальной собственности и не обременены правами третьих лиц. В случае невозможности размещения таких объектов на земельных участках, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности, при подготовке документации по планировке территории зоны планируемого размещения таких объектов устанавливаются в границах земельных участков, принадлежащих правообладателям, заключившим соглашения, пропорционально площади этих земельных участков с учетом их разрешенного использования и установленных в соответствии с земельным законодательством ограничений их использования.

16. В целях заключения договора правообладатель или заключившие соглашение правообладатели направляют в уполномоченный орган местного самоуправления подготовленные в соответствии с настоящим Кодексом проект планировки территории и проект межевания территории, а также проект договора и в случае, если правообладателей не менее чем два, соглашение. При этом указанный проект договора может устанавливать исключительно права и обязанности правообладателей.

17. Уполномоченный орган местного самоуправления осуществляет проверку указанных в части 9 настоящей статьи проекта планировки территории и проекта межевания территории в части соответствия требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ, в течение тридцати дней со дня поступления таких проектов, по результатам которой утверждает проект планировки территории и проект межевания территории или принимает решение об отклонении таких проектов и о направлении их на доработку. Документация по планировке территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, утверждается без проведения публичных слушаний.

18. При комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления возникают обязательство лица, заключившего договор, подготовить и представить в орган местного самоуправления проект планировки территории, включая проект межевания территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, в соответствии с градостроительным регламентом. Со стороны уполномоченного органа местного самоуправления возникают обязательства по утверждению проекта планировки территории, включая проект межевания территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, максимальных сроков выполнения указанного обязательства.

19. При комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического классапри отсутствии документации по планировке территории одним из условий договора является подготовка такой документации.

**Статья 32. Особенности осуществления градостроительной деятельности в связи с размещением объектов инфраструктуры территории опережающего социально-экономического развития**

1. Земельные участки, здания, строения, сооружения, находящиеся в муниципальной собственности и расположенные на территории опережающего социально-экономического развития передаются на праве собственности или аренды управляющей компании территории опережающего социально-экономического развития в [порядке](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_313908/#dst100010), установленном Правительством Российской Федерации.
2. Распоряжение такими земельными участками, зданиями, строениями, сооружениями, а также объектами инфраструктуры территории опережающего социально-экономического развития осуществляется управляющей компанией в [порядке](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_313908/#dst100037) и на условиях, которые установлены Правительством Российской Федерации.
3. Не могут быть переданы управляющей компании на праве собственности земельные участки, здания, строения, сооружения, которые находятся в муниципальной собственности и приватизация которых не допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации.
4. Решение о подготовке документации по планировке территории опережающего социально-экономического развития принимает уполномоченный федеральный орган.
5. Документация по планировке территории опережающего социально-экономического развития подготавливается управляющей компанией.
6. Документация по планировке территории опережающего социально-экономического развития утверждается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.
7. Подготовка и утверждение документации по планировке территории опережающего социально-экономического развития допускаются при отсутствии документов территориального планирования.
8. Вид разрешенного использования земельных участков устанавливается в соответствии с документацией по планировке территории опережающего социально-экономического развития.
9. До выдачи разрешения на строительство объектов, необходимых для размещения объектов инфраструктуры территории опережающего социально-экономического развития, подготовительные работы могут выполняться с даты представления проектной документации, подготовленной в отношении объектов капитального строительства, необходимых для размещения объектов инфраструктуры территории опережающего социально-экономического развития, в целях проведения экспертизы такой проектной документации. [Перечень](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_142288/881df27cd4222e18772730d3e30146407ebe7f90/#dst100011) видов подготовительных работ, выполнение которых допускается до получения разрешения на строительство, устанавливается уполномоченным федеральным органом по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства.
10. Для получения разрешений на строительство линейных объектов, необходимых для создания территорий опережающего социально-экономического развития, и на ввод таких объектов в эксплуатацию предоставление градостроительных планов земельных участков не требуется. При этом правила, установленные пунктом 2 части 11 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не применяются и уполномоченный федеральный орган проводит проверку соответствия проектной документации необходимых для создания территорий опережающего социально-экономического развития объектов проектам планировки территории и проектам межевания территории.

**Раздел 4. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

**Статья 33. Общие положения по организации и проведению общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

2. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний определяется Уставом сельсовета и нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, и должен предусматривать заблаговременное оповещение жителей муниципального образования о времени и месте проведения публичных слушаний, заблаговременное ознакомление с проектом муниципального правового акта, другие меры, обеспечивающие участие в публичных слушаниях жителей муниципального образования, опубликование (обнародование) результатов публичных слушаний, включая мотивированное обоснование принятых решений.

3. На общественные обсуждения или публичные слушания должны выноситься следующие вопросы в области землепользования и застройки:

1) проекты Правил землепользования и застройки сельсовета, в том числе внесения в них изменений;

2) проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

3) проекты правил благоустройства территорий;

4) вопросы предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

5) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6) вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных Правил землепользования и застройки.

**Статья 34. Сроки проведения общественных обсуждений или публичных слушаний**

1. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта.

2. В случае подготовки Правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения и в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

3. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется Уставом муниципального образования и не может превышать одного месяца с момента оповещения жителей сельсовета о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

4. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, не может быть менее одного и более трех месяцев со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний и определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

**Статья 35. Полномочия Комиссии в области организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний**

1. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки проводятся комиссией в порядке, определяемом Уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования, в соответствии со статьей 5.1 и частями 13, 14 статьи 31, с учетом статей 39, 40 Градостроительного кодекса РФ.

2. Со дня принятия решения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний Комиссия:

1) определяет перечень конкретных вопросов, выносимых на обсуждение по теме общественных обсуждений или публичных слушаний;

2) обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов общественных обсуждений или публичных слушаний в муниципальных средствах массой информации и размещает на официальном сайте поселения в сети «Интернет»;

3) организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов, проектов, документов, выносимых на общественные обсуждения или публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на сходах жителей, печатных средствах массовой информации, по радио, телевидению;

4) определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в общественных обсуждениях или публичных слушаниях в качестве экспертов, и направляет им официальное обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;

5) назначает ведущего и секретаря общественных обсуждений или публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола общественных обсуждений или публичных слушаний;

6) определяет место и время проведения общественных обсуждений или публичных слушаний с учетом количества экспертов и возможности свободного доступа для жителей поселения, представителей органов местного самоуправления поселения и других заинтересованных лиц;

7) организует подготовку проекта заключения общественных обсуждений или публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на общественные обсуждения или публичные слушания или;

8) после завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Комиссия с учетом результатов таких общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе местной администрации.

**Статья 36. Проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1**.** Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях. Порядок организации и проведения общественных обсуждений или публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений статей 5.1, 39 Градостроительного кодекса РФ.

1.1. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304549/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783) Градостроительного кодекса РФ, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304549/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783) Градостроительного кодекса РФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

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

3**.** Комиссия направляет письменные сообщения о проведении общественных обсуждениях или публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющие общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

4**.** Участники общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

6. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений статьи 39 Градостроительного кодекса РФ.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

8. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

**Статья 37. Организация и проведение общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории**

1. Проекты планировки и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с Градостроительным кодексом РФ органами местного самоуправления поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

2. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, подлежащей комплексному освоению в соответствии с договором о комплексном освоении территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу для ведения садоводства или огородничества;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

3. Порядок организации и проведения общественных обсуждениях или публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется Уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений статей 5.1, 46 Градостроительного кодекса РФ.

4. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков или объектов капитального строительств общественные обсуждения или публичные слушания по вопросу по проектам планировки территории и проектам межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проектов, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

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

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

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

**Раздел 5. О внесении изменений в Правила землепользования и застройки**

**Статья 38. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

1. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном [статьями 31](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=201379&rnd=238783.1798226961&dst=100487&fld=134), [32](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=201379&rnd=238783.372918764&dst=100510&fld=134) и 33 Градостроительного кодекса РФ.

2. Основаниями для рассмотрения главой местной администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

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

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

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в Комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

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

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, 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, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. В случае, если Правилами землепользования и застройки не обеспечена возможность размещения на территориях поселения, предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе поселения требование о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов. Глава оселения в соответствии с данными требованиями обеспечивает внесение изменений в Правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня требования. В целях внесения изменений в Правила землепользования и застройки в данном случае проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

4.1. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304549/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783) Градостроительного кодекса РФ, не допускается внесение в правила землепользования и застройки изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в [части 2 статьи 55.32](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304549/7cb66e0f239f00b0e1d59f167cd46beb2182ece1/#dst2783) Градостроительного кодекса РФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

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

6. Глава местной администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7. В случаях, предусмотренных [пунктами 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304549/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2456) - [5 части 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304549/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2458) настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет главе местной администрации требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

8. В случае поступления требования, предусмотренного [частью 7](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304549/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2461) настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных [пунктами 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304549/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2456) - [5 части 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304549/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2458) настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки глава местной администрации обязан принять решение о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

9. Срок внесения изменений в утвержденные правила землепользования и застройки в части отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного [частью 7](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304549/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2461) настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных [пунктами 3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304549/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2456) - [5 части 2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304549/c1c2bfc679fb74ed4c4da6be176c8d5a7da42c49/#dst2458) настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки.

**Раздел 6. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки**

**Статья 39. Вступление в силу настоящих Правил. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям**

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

2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после утверждения настоящих Правил подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости в соответствии с действующим законодательством.

3. Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения в сети «Интернет».

3.1. Утвержденные правила землепользования и застройки подлежат размещению в федеральной государственной информационной системе территориального планирования не позднее чем по истечении десяти дней с даты утверждения указанных правил. В случае, если установленная в соответствии с Воздушным [кодексом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304188/#dst0) Российской Федерации приаэродромная территория полностью или частично расположена в границах муниципального образования, орган местного самоуправления такого муниципального образования не позднее чем по истечении пяти дней с даты размещения утвержденных правил землепользования и застройки в федеральной государственной информационной системе территориального планирования уведомляет в электронной форме и (или) посредством почтового отправления уполномоченный Правительством Российской Федерации федеральный орган исполнительной власти о размещении указанных правил в федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

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

5. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления настоящих Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

6. Утвержденные правила землепользования и застройки поселения, городского округа, межселенной территории не применяются в части, противоречащей ограничениям использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленным на приаэродромной территории, в границах которых полностью или частично расположена приаэродромная территория, установленная в соответствии с Воздушным [кодексом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_286977/#dst0) Российской Федерации (далее - ограничения использования объектов недвижимости, установленные на приаэродромной территории).

7. Срок приведения утвержденных правил землепользования и застройки в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, не может превышать шесть месяцев.

8. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для территориальной зоны.  
Все изменения объектов капитального строительства, несоответствующих градостроительному регламенту, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

### Статья 40. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации

На основании утвержденных Правил органы местного самоуправления вправе принимать решения:

1) о подготовке документации по планировке территории;

2) о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, перечня видов разрешенного использования, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам;

3) иные решения в соответствии с действующим законодательством.

**Глава II. Градостроительные регламенты[[1]](#footnote-1)**

**Статья 41. Порядок установления градостроительного регламента**

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

2. Настоящими Правилами градостроительные регламенты установлены с учетом:

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, предусмотренных генеральным планом муниципального образования;

4) видов территориальных зон;

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

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

4. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов РФ, 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 РФ об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий и территорий опережающего социально-экономического развития, градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством РФ.

6. 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.

6.1. До установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенного пункта не было связано с использованием лесов), такие земельные участки используются с учетом ограничений, установленных при использовании городских лесов в соответствии с лесным законодательством.

Разрешенное использование земельных участков особо охраняемой природной территории, которая полностью или частично расположена в границах земель лесного фонда, устанавливается положением об особо охраняемой природной территории.

7. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий, определяется соответственно лесохозяйственным [регламентом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304417/7d5f7bd0728b365e80c04091fdeb24b3d2459583/#dst100581), положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304417/#dst0), [законодательством](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_304536/#dst0) об особо охраняемых природных территориях.

8. 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.

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

10. 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.

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

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.

**Статья 42. Виды разрешенного использования, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства**

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

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

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

4. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном [статьей 39](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=200986&rnd=238783.2939126662&dst=100615&fld=134) Градостроительного кодекса РФ.

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

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

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

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

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

6. В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные [пунктами 2](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=201379&rnd=238783.731828134&dst=100609&fld=134) - [4 части](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=201379&rnd=238783.2303030530&dst=100611&fld=134) 5 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

7. Наряду с указанными в [пунктах 2](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=201379&rnd=238783.425328703&dst=100609&fld=134) - [4 части 5](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=201379&rnd=238783.2933115469&dst=100611&fld=134) настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

8. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в [части 5](file:///C:\AppData\Roaming\Microsoft\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=201379&rnd=238783.2090526538&dst=100607&fld=134) настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

**Статья 43. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту**

1. Земельные участки или объекты капитального строительства являются не соответствующими установленным градостроительным регламентам территориальных зон в следующих случаях:

1) если виды их разрешенного использования (основные, условно разрешенные или вспомогательные) не соответствуют утвержденному для этой территории градостроительному регламенту;

2) если предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не соответствуют утвержденному градостроительному регламенту.

2. В случае если использование земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, орган местного самоуправления поселения имеет право, в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами, наложить запрет на использование таких земельных участков и объектов недвижимости.

3. Объекты недвижимости, не соответствующие градостроительному регламенту по указанным размерам и параметрам, поддерживаются и ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов требованиям градостроительного регламента.

4. Реконструкция объектов капитального строительства, не соответствующих установленным градостроительному регламенту, может осуществляться только с целью приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или с целью уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного использования.

5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только в соответствии с видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом.

6. Правообладатели земельных участков, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в случаях, когда размеры участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, когда конфигурация участка не позволяет обеспечить санитарные и противопожарные разрывы, когда инженерно–геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки и дальнейшей эксплуатации.

7. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительным регламентам территориальных зон должно быть направлено на постепенное приведение их в соответствие с установленным градостроительным регламентом.

8. В целях побуждения правообладателей объектов недвижимости к приведению использования таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом органами местного самоуправления поселения могут применяться стимулирующие меры, не противоречащие законодательству.

**Статья 44. Градостроительные регламенты жилой зоны**

1. Жилая зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования кварталов с преимущественным размещением объектов жилищного строительства и организации благоприятной и безопасной среды проживания поселения, отвечающей его социальным, культурным и бытовым потребностям.

2. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства.

Жилая зона включает:

Ж-1 – зону застройки индивидуальными жилыми домами;

Ж-2 – зону застройки малоэтажными жилыми домами.

Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1)

Таблица 1

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| **КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 2.1 | **Для индивидуального жилищного строительства** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | В случае, если ЗУ (его часть) и ОКС расположены в границах зон с особыми условиями использования территории либо в границах территорий особого регулирования градостроительной деятельности (согласно Карте зон с особыми условиями использования территории) использование ЗУ (его части) и ОКС осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в [статье 5](#sub_89)6настоящих Правил.  В границах данной территориальной зоны действуют следующие ЗОУИТ и территории особого регулирования градостроительной деятельности:  - санитарно-защитные зоны производственных объектов и объектов специального назначения;  - охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;  - зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (I пояс);  - водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы (в том числе береговые полосы водных объектов общего пользования).  **Дополнительные ограничения**  - Не допускается размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви).  - Требуется соблюдение ограничений использования ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута (при его наличии). |
| индивидуальное жилищное строительство | 0,08/0,15 |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта (усадебного, одно-двухквартирного дома)\*\*:*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего приквартирного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/высота, м*** |
| индивидуальные отдельно стоящие жилые дома | 3/8 |
| блокированные жилые дома | 3/8 |
| для вспомогательных сооружений | 2/6 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| застройка одно-, двухэтажными домами с участками | 20 |
| малоэтажная блокированная застройка (1-2 этажа) | 30 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий жилых зон устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.*  *\*\*Возможно увеличение минимального отступа с поправкой на противопожарный разрыв.* | |
| 2.2 | **Для ведения личного подсобного хозяйства** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| на приусадебном земельном участке | 0,08/0,3\* |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта\*\**** | м |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего приквартирного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 3/8 |
| для вспомогательных сооружений | 2/6 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***20%*** |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий жилых зон устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.*  *\*\*Возможно увеличение минимального отступа с поправкой на противопожарный разрыв.* | |
| 2.1.1 | **Малоэтажная многоквартирная жилая застройка** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный | 0,04/0,3\* |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта\*\**** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего приквартирного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/высота, м*** |
| многоквартирный малоэтажный жилой дом | 4/14 |
| для вспомогательных сооружений | 2/6 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | % |
| многоквартирная малоэтажная застройка (2-4 этажа) | 30 |
| *\* или менее, по фактической площади земельного участка, если он находится в сложившейся существующей застройке, и нет возможности изменения его площади в сторону увеличения.*  *\*\* В случае примыкания к земельным участкам, расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра.* | |
| 2.7.1 | **Объекты гаражного назначения** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь*** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| отдельно стоящий гараж | 0,018/0,12 |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта\*\*:*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего приквартирного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/высота, м*** |
| отдельно стоящий гараж | 2/4 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | **60%** |
| 12.0 | **Земельные участки (территории) общего пользования (в части улично-дорожной сети)** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь*** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | - В пределах красных линий улиц запрещено строительство ОКС.  - Согласно п.8.10.1 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области подземные инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог под разделительными полосами между проезжей частью и тротуаром или под тротуаром в траншеях или тоннелях (проходных коллекторах). В полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого и среднего давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации, диспетчеризации и др.). При ширине проезжей части более 22 м следует предусматривать размещение сетей водопровода по обеим сторонам улиц, п. 5.2.29 в условиях реконструкции проезжих частей улиц и дорог, под которыми расположены подземные инженерные сети, следует предусматривать их вынос под разделительные полосы и тротуары. Допускается сохранение существующих и прокладка новых сетей под проезжей частью при устройстве тоннелей.  - На территориях, подверженных затоплению, согласно п. 16.2.9.3 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области строительство транспортной и инженерной инфраструктуры без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещается. Специальные защитные мероприятия проводятся в соответствии со «СНиП 2.01.15-90. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования», также см. п.16.2.8 -16.2.9 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области. |
| объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов | -/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | -/- |
| от красной линии проездов | -/- |
| до границы соседнего приквартирного участка | -/- |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/высота, м*** |
| объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***-%*** |
| *Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1) не распространяется на данные территории.*  *Использование ЗУ определяется органами местного самоуправления (далее ОМС) в соответствии с федеральными законами.*  *- Расчетные параметры улиц и дорог принимаются в соответствии с таблицей 94 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области.*  *Минимальная ширина улиц в красных линиях (нормативная) в зависимости от классификации 15- 25 м, проездов 7м, 10 м - с размещением инженерных сетей.*  *В сложившейся малоэтажной застройке параметры жилых улиц допускается принимать с учетом существующих, при условии обеспечения требований пожарной безопасности согласно Нормативам градостроительного проектирования Амурской области.* | |

Таблица 2

2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| 4.4 | **Магазины** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | В случае, если ЗУ (его часть) и ОКС расположены в границах зон с особыми условиями использования территории либо в границах территорий особого регулирования градостроительной деятельности (согласно Карте зон с особыми условиями использования территории) использование ЗУ (его части) и ОКС осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в [статье 56](#sub_89)настоящих Правил.  В границах данной территориальной зоны действуют следующие ЗОУИТ и территории особого регулирования градостроительной деятельности:  - санитарно-защитные зоны производственных объектов и объектов специального назначения;  - охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;  - зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (I пояс);  - водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы (в том числе береговые полосы водных объектов общего пользования).  **Дополнительные ограничения**  - Не допускается размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви).  - Требуется соблюдение ограничений использования ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута (при его наличии). |
| объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров | 0,02/0,8 |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 3/9 |
| для вспомогательных сооружений | 1/2 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| общественная застройка | 60 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.*  *Для встроенных учреждений и предприятий с учетом Гражданского кодекса РФ и Жилищного кодекса РФ.* | |

Таблица 3

3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| 3.1 | **Коммунальное обслуживание** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | В случае, если ЗУ (его часть) и ОКС расположены в границах зон с особыми условиями использования территории либо в границах территорий особого регулирования градостроительной деятельности (согласно Карте зон с особыми условиями использования территории) использование ЗУ (его части) и ОКС осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в [статье 5](#sub_89)6настоящих Правил.  В границах данной территориальной зоны действуют следующие ЗОУИТ и территории особого регулирования градостроительной деятельности:  - санитарно-защитные зоны производственных объектов и объектов специального назначения;  - охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;  - зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (I пояс);  - водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы (в том числе береговые полосы водных объектов общего пользования).  **Дополнительные ограничения**  - Не допускается размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви).  - Требуется соблюдение ограничений использования ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута (при его наличии). |
| Объекты капитального строительства, обеспечивающие коммунальные услуги | 0,01/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта\*\**** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений\*\*\**** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| Объекты капитального строительства, обеспечивающие коммунальные услуги | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| Объекты капитального строительства, обеспечивающие коммунальные услуги | 50 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.*  *\*\** *От зданий лечебных учреждений, общеобразовательных школ, детских дошкольных по нормам инсоляции и освещенности.*  *\*\*\*Определяется технологическими требованиями* | |

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-2)

Таблица 4

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| **КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 2.1.1 | **Малоэтажная многоквартирная жилая застройка** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь*** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | В случае, если ЗУ (его часть) и ОКС расположены в границах зон с особыми условиями использования территории либо в границах территорий особого регулирования градостроительной деятельности (согласно Карте зон с особыми условиями использования территории) использование ЗУ (его части) и ОКС осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в [статье 5](#sub_89)6настоящих Правил.  В границах данной территориальной зоны действуют следующие ЗОУИТ и территории особого регулирования градостроительной деятельности:  - охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;  - водоохранные зоны.  **Дополнительные ограничения**  - Не допускается размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви).  - Требуется соблюдение ограничений использования ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута (при его наличии). |
| малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный | 0,04/0,3\* |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта\*\*:*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего приквартирного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| многоквартирный малоэтажный жилой дом | 4/14 |
| для вспомогательных сооружений | 2/6 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| многоквартирная малоэтажная застройка (2-4 этажа) | 30 |
| *\* или менее, по фактической площади земельного участка, если он находится в сложившейся существующей застройке, и нет возможности изменения его площади в сторону увеличения.*  *\*\* В случае примыкания к земельным участкам, расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра.* | |
| 12.0 | **Земельные участки (территории) общего пользования (в части улично-дорожной сети)** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь*** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | - В пределах красных линий улиц запрещено строительство ОКС.  - Согласно п.8.10.1 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области подземные инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог под разделительными полосами между проезжей частью и тротуаром или под тротуаром в траншеях или тоннелях (проходных коллекторах). В полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого и среднего давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации, диспетчеризации и др.). При ширине проезжей части более 22 м следует предусматривать размещение сетей водопровода по обеим сторонам улиц, п. 5.2.29 в условиях реконструкции проезжих частей улиц и дорог, под которыми расположены подземные инженерные сети, следует предусматривать их вынос под разделительные полосы и тротуары. Допускается сохранение существующих и прокладка новых сетей под проезжей частью при устройстве тоннелей.  - На территориях, подверженных затоплению, согласно п. 16.2.9.3 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области строительство транспортной и инженерной инфраструктуры без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещается. Специальные защитные мероприятия проводятся в соответствии со «СНиП 2.01.15-90. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования», также см. п.16.2.8 -16.2.9 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области. |
| объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов | -/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | -/- |
| от красной линии проездов | -/- |
| до границы соседнего приквартирного участка | -/- |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***-%*** |
| *Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-2) не распространяется на данные территории.*  *Использование ЗУ определяется органами местного самоуправления (далее ОМС) в соответствии с федеральными законами.*  *- Расчетные параметры улиц и дорог принимаются в соответствии с таблицей 94 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области.*  *Минимальная ширина улиц в красных линиях (нормативная) в зависимости от классификации 15- 25 м, проездов 7м, 10 м - с размещением инженерных сетей.*  *В сложившейся малоэтажной застройке параметры жилых улиц допускается принимать с учетом существующих, при условии обеспечения требований пожарной безопасности согласно Нормативам градостроительного проектирования Амурской области.* | |

Таблица 5

2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| **КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 4.4 | **Магазины** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | В случае, если ЗУ (его часть) и ОКС расположены в границах зон с особыми условиями использования территории либо в границах территорий особого регулирования градостроительной деятельности (согласно Карте зон с особыми условиями использования территории) использование ЗУ (его части) и ОКС осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в [статье 56](#sub_89)настоящих Правил.  В границах данной территориальной зоны действуют следующие ЗОУИТ и территории особого регулирования градостроительной деятельности:  - охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;  - водоохранные зоны.  **Дополнительные ограничения**  - Не допускается размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви).  - Требуется соблюдение ограничений использования ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута (при его наличии). |
| объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров | 0,02/0,8 |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 3/9 |
| для вспомогательных сооружений | 1/2 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| общественная застройка | 60 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.*  *Для встроенных учреждений и предприятий с учетом Гражданского кодекса РФ и Жилищного кодекса РФ.* | |
| 4.6 | **Общественное питание** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| объекты капитального строительства с устройством мест общественного питания | 0,2/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 2/6 |
| для вспомогательных сооружений | 1/3 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| общественная застройка | 70 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий..*  *Для встроенных учреждений и предприятий с учетом Гражданского кодекса РФ и Жилищного кодекса РФ* | |

Таблица 6

3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| **КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 3.1 | **Коммунальное обслуживание** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | В случае, если ЗУ (его часть) и ОКС расположены в границах зон с особыми условиями использования территории либо в границах территорий особого регулирования градостроительной деятельности (согласно Карте зон с особыми условиями использования территории) использование ЗУ (его части) и ОКС осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в [статье 5](#sub_89)6настоящих Правил.  В границах данной территориальной зоны действуют следующие ЗОУИТ и территории особого регулирования градостроительной деятельности:  - охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;  - водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы (в том числе береговые полосы водных объектов общего пользования).  **Дополнительные ограничения**  - Не допускается размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви).  - Требуется соблюдение ограничений использования ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута (при его наличии). |
| Объекты капитального строительства, обеспечивающие коммунальные услуги | 0,01/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта\*\**** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений\*\*\**** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| Объекты капитального строительства, обеспечивающие коммунальные услуги | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| Объекты капитального строительства, обеспечивающие коммунальные услуги | 50 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.*  *\*\** *От зданий лечебных учреждений, общеобразовательных школ, детских дошкольных по нормам инсоляции и освещенности.*  *\*\*\*Определяется технологическими требованиями* | |

### Статья 45. Градостроительные регламенты общественно-деловой зоны

Общественно-деловая зона предназначена для размещения объектов здравоохранения, образования, культуры, торговли, общественного питания, социально и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности зона, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, общественного и финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловой зоне, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные и многоэтажные гаражи.

Общественно-деловая зона включает:

О-1 – зону делового, общественного и коммерческого назначения;

О-2 – зону размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

Общественно-деловая зона (О-1)

Таблица 7

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| **КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 4.4 | **Магазины** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | В случае, если ЗУ (его часть) и ОКС расположены в границах зон с особыми условиями использования территории либо в границах территорий особого регулирования градостроительной деятельности (согласно Карте зон с особыми условиями использования территории) использование ЗУ (его части) и ОКС осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в [статье 56](#sub_89)настоящих Правил.  В границах данной территориальной зоны действуют следующие ЗОУИТ и территории особого регулирования градостроительной деятельности:  - охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры.  **Дополнительные ограничения**  - Не допускается размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви).  - Требуется соблюдение ограничений использования ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута (при его наличии). |
| объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров | 0,02/0,8 |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 3/9 |
| для вспомогательных сооружений | 1/2 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| общественная застройка | 60 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.*  *Для встроенных учреждений и предприятий с учетом Гражданского кодекса РФ и Жилищного кодекса РФ.* | |
| 4.5 | **Банковская и страховая деятельность** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| организации, оказывающие банковские и страховые услуги | 0,2/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта\*\**** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 3/10 |
| для вспомогательных сооружений | 1/3 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| общественная застройка | 50 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий..*  *\*\* Для встроенных учреждений и предприятий с учетом Гражданского кодекса РФ и Жилищного кодекса РФ;* | |
| 12.0 | **Земельные участки (территории) общего пользования (в части улично-дорожной сети)** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь*** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | - В пределах красных линий улиц запрещено строительство ОКС.  - Согласно п.8.10.1 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области подземные инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог под разделительными полосами между проезжей частью и тротуаром или под тротуаром в траншеях или тоннелях (проходных коллекторах). В полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого и среднего давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации, диспетчеризации и др.). При ширине проезжей части более 22 м следует предусматривать размещение сетей водопровода по обеим сторонам улиц, п. 5.2.29 в условиях реконструкции проезжих частей улиц и дорог, под которыми расположены подземные инженерные сети, следует предусматривать их вынос под разделительные полосы и тротуары. Допускается сохранение существующих и прокладка новых сетей под проезжей частью при устройстве тоннелей.  - На территориях, подверженных затоплению, согласно п. 16.2.9.3 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области строительство транспортной и инженерной инфраструктуры без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещается. Специальные защитные мероприятия проводятся в соответствии со «СНиП 2.01.15-90. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования», также см. п.16.2.8 -16.2.9 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области. |
| объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов | -/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | -/- |
| от красной линии проездов | -/- |
| до границы соседнего приквартирного участка | -/- |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***-%*** |
| *Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами (О-1) не распространяется на данные территории.*  *Использование ЗУ определяется органами местного самоуправления (далее ОМС) в соответствии с федеральными законами.*  *- Расчетные параметры улиц и дорог принимаются в соответствии с таблицей 94 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области.*  *Минимальная ширина улиц в красных линиях (нормативная) в зависимости от классификации 15- 25 м, проездов 7м, 10 м - с размещением инженерных сетей.*  *В сложившейся малоэтажной застройке параметры жилых улиц допускается принимать с учетом существующих, при условии обеспечения требований пожарной безопасности согласно Нормативам градостроительного проектирования Амурской области.* | |

Таблица 8

2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| **КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 4.3 | **Рынки** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь*** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | В случае, если ЗУ (его часть) и ОКС расположены в границах зон с особыми условиями использования территории либо в границах территорий особого регулирования градостроительной деятельности (согласно Карте зон с особыми условиями использования территории) использование ЗУ (его части) и ОКС осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в [статье 56](#sub_89)настоящих Правил.  В границах данной территориальной зоны действуют следующие ЗОУИТ и территории особого регулирования градостроительной деятельности:  - охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры.  **Дополнительные ограничения**  - Не допускается размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви).  - Требуется соблюдение ограничений использования ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута (при его наличии). |
| объекты капитального строительства, сооружения, предназначенных для постоянной или временной торговли | 0.01/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 2/5 |
| для вспомогательных сооружений | 1/3 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| общественная застройка | - |
| 3.2 | **Социальное обслуживание** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи | 0,02/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 3/10 |
| для вспомогательных сооружений | 1/3 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| общественная застройка | 50 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий* | |

Таблица 9

3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| 3.1 | **Коммунальное обслуживание** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | В случае, если ЗУ (его часть) и ОКС расположены в границах зон с особыми условиями использования территории либо в границах территорий особого регулирования градостроительной деятельности (согласно Карте зон с особыми условиями использования территории) использование ЗУ (его части) и ОКС осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в [статье 56](#sub_89)настоящих Правил.  В границах данной территориальной зоны действуют следующие ЗОУИТ и территории особого регулирования градостроительной деятельности:  - охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры.  **Дополнительные ограничения**  - Не допускается размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви).  - Требуется соблюдение ограничений использования ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута (при его наличии). |
| Объекты капитального строительства, обеспечивающие коммунальные услуги | 0,01/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта\*\**** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений\*\*\**** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| Объекты капитального строительства, обеспечивающие коммунальные услуги | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| Объекты капитального строительства, обеспечивающие коммунальные услуги | 50 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.*  *\*\** *От зданий лечебных учреждений, общеобразовательных школ, детских дошкольных по нормам инсоляции и освещенности.*  *\*\*\*Определяется технологическими требованиями* | |

Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (О-2);

Таблица 10

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| **КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 3.8 | **Общественное управление** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | В случае, если ЗУ (его часть) и ОКС расположены в границах зон с особыми условиями использования территории либо в границах территорий особого регулирования градостроительной деятельности (согласно Карте зон с особыми условиями использования территории) использование ЗУ (его части) и ОКС осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в [статье 56](#sub_89)настоящих Правил.  В границах данной территориальной зоны действуют следующие ЗОУИТ и территории особого регулирования градостроительной деятельности:  - охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;  - санитарно-защитная зона объектов транспортной инфраструктуры;  - водоохранные зоны;  - защитная зона объекта культурного наследия.  **Дополнительные ограничения**  - Не допускается размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви).  - Требуется соблюдение ограничений использования ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута (при его наличии). |
| объекты капитального строительства, предназначенные для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, и т.п. | *-/-* |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 3/10 |
| для вспомогательных сооружений | 1/3 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| общественная застройка | 50 |
| *\* Определяется по заданию на проектирование* | |
| 3.2 | **Социальное обслуживание** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам социальной помощи | 0,02/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 3/10 |
| для вспомогательных сооружений | 1/3 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| общественная застройка | 50 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий* | |
| 3.5.1 | **Дошкольное, начальное и среднее общее образование** | **Дошкольное образование**  ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| объекты капитального строительства, предназначенные для просвещения | 0,2/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 10 |
| от красной линии проездов | 25 |
| до границы соседнего земельного участка\*\* | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 3/10 |
| для вспомогательных сооружений | 1/3 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| общественная застройка | 30 |
| **Начальное и среднее общее образование**  ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| объекты капитального строительства, предназначенные для просвещения | 0,2/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 10 |
| до границы соседнего земельного участка\*\* | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 3/10 |
| для вспомогательных сооружений | 1/3 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| общественная застройка | 30 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.*  *\*\* С поправкой на нормы инсоляции и освещенности* | |
| 3.6 | **Культурное развитие** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| объекты капитального строительства, предназначенных для размещения в них домов культуры, библиотек и др. | -/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 3/10 |
| для вспомогательных сооружений | 1/3 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| общественная застройка | 50 |
| *\* Определяется по заданию на проектирование.* | |
| 3.10.1 | **Амбулаторное ветеринарное обслуживание** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| объекты капитального строительства, предназначенные для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | ***-/-*** |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 1/3 |
| для вспомогательных сооружений | 1/3 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| общественная застройка | 80 |
| 4.7 | **Гостиничное обслуживание** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| Объекты капитального строительства, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 0,03/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 2/5 |
| для вспомогательных сооружений | 1/3 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| общественная застройка | 40 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.* | |
| 3.3 | **Бытовое обслуживание** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг | 0,02/0,8 |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***Этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 3/9 |
| для вспомогательных сооружений | 1/3 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| общественная застройка | 60 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.*  *Для встроенных учреждений и предприятий с учетом Гражданского кодекса РФ и Жилищного кодекса РФ* | |
| 3.4.1 | **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи | 0,2/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 3/10 |
| для вспомогательных сооружений | 1/3 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| общественная застройка | 50 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий* | |
| 3.4.2 | **Стационарное медицинское обслуживание** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| объекты капитального строительства, предназначенные для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах | 0,2/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта\*\**** | ***м*** |
| от красной линии улиц | - |
| до границы соседнего земельного участка | - |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 3/10 |
| для вспомогательных сооружений | 1/3 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| общественная застройка | 40 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.*  *\*\* В соответствии с санитарными нормами* | |
| 12.0 | **Земельные участки (территории) общего пользования (в части улично-дорожной сети)** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь*** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | - В пределах красных линий улиц запрещено строительство ОКС.  - Согласно п.8.10.1 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области подземные инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог под разделительными полосами между проезжей частью и тротуаром или под тротуаром в траншеях или тоннелях (проходных коллекторах). В полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого и среднего давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации, диспетчеризации и др.). При ширине проезжей части более 22 м следует предусматривать размещение сетей водопровода по обеим сторонам улиц, п. 5.2.29 в условиях реконструкции проезжих частей улиц и дорог, под которыми расположены подземные инженерные сети, следует предусматривать их вынос под разделительные полосы и тротуары. Допускается сохранение существующих и прокладка новых сетей под проезжей частью при устройстве тоннелей.  - На территориях, подверженных затоплению, согласно п. 16.2.9.3 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области строительство транспортной и инженерной инфраструктуры без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещается. Специальные защитные мероприятия проводятся в соответствии со «СНиП 2.01.15-90. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования», также см. п.16.2.8 -16.2.9 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области. |
| объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов | -/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | -/- |
| от красной линии проездов | -/- |
| до границы соседнего приквартирного участка | -/- |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/высота, м*** |
| объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***-%*** |
| *Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами (О-2) не распространяется на данные территории.*  *Использование ЗУ определяется органами местного самоуправления (далее ОМС) в соответствии с федеральными законами.*  *- Расчетные параметры улиц и дорог принимаются в соответствии с таблицей 94 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области.*  *Минимальная ширина улиц в красных линиях (нормативная) в зависимости от классификации 15- 25 м, проездов 7м, 10 м - с размещением инженерных сетей.*  *В сложившейся малоэтажной застройке параметры жилых улиц допускается принимать с учетом существующих, при условии обеспечения требований пожарной безопасности согласно Нормативам градостроительного проектирования Амурской области.* | |

Таблица 11

2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| **КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 4.4 | **Магазины** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | В случае, если ЗУ (его часть) и ОКС расположены в границах зон с особыми условиями использования территории либо в границах территорий особого регулирования градостроительной деятельности (согласно Карте зон с особыми условиями использования территории) использование ЗУ (его части) и ОКС осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в [статье](#sub_89) 56настоящих Правил.  В границах данной территориальной зоны действуют следующие ЗОУИТ и территории особого регулирования градостроительной деятельности:  - охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;  - санитарно-защитная зона объектов транспортной инфраструктуры;  - водоохранные зоны;  - защитная зона объекта культурного наследия.  **Дополнительные ограничения**  - Не допускается размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви).  - Требуется соблюдение ограничений использования ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута (при его наличии). |
| объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров | 0,02/0,8 |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 3/9 |
| для вспомогательных сооружений | 1/2 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| общественная застройка | 60 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.*  *Для встроенных учреждений и предприятий с учетом Гражданского кодекса РФ и Жилищного кодекса РФ.* | |
| 4.6 | **Общественное питание** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| объекты капитального строительства с устройством мест общественного питания | 0,2/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 2/6 |
| для вспомогательных сооружений | 1/3 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| общественная застройка | 70 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий..*  *Для встроенных учреждений и предприятий с учетом Гражданского кодекса РФ и Жилищного кодекса РФ* | |
| 4.3 | **Рынки** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь*** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| объекты капитального строительства, сооружения, предназначенные для постоянной или временной торговли | 0.01/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 2/5 |
| для вспомогательных сооружений | 1/3 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| общественная застройка | - |

Таблица 12

3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| 3.1 | **Коммунальное обслуживание** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | В случае, если ЗУ (его часть) и ОКС расположены в границах зон с особыми условиями использования территории либо в границах территорий особого регулирования градостроительной деятельности (согласно Карте зон с особыми условиями использования территории) использование ЗУ (его части) и ОКС осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в [статье 5](#sub_89)6настоящих Правил.  В границах данной территориальной зоны действуют следующие ЗОУИТ и территории особого регулирования градостроительной деятельности:  - охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;  - санитарно-защитная зона объектов транспортной инфраструктуры;  - водоохранные зоны;  - защитная зона объекта культурного наследия.  **Дополнительные ограничения**  - Не допускается размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви).  - Требуется соблюдение ограничений использования ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута (при его наличии). |
| Объекты капитального строительства, обеспечивающие коммунальные услуги | 0,01/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта\*\**** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений\*\*\**** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| Объекты капитального строительства, обеспечивающие коммунальные услуги | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| Объекты капитального строительства, обеспечивающие коммунальные услуги | 50 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.*  *\*\** *От зданий лечебных учреждений, общеобразовательных школ, детских дошкольных по нормам инсоляции и освещенности.*  *\*\*\*Определяется технологическими требованиями* | |

**Статья 46. Градостроительные регламенты зоны инженерной инфраструктуры**

1. Зона инженерной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования объектов инженерной инфраструктуры. Режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно нормативным требованиям.

Зона инженерной инфраструктуры (И)

Таблица 13

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ

КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| **КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 3.1 | **Коммунальное обслуживание** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | В случае, если ЗУ (его часть) и ОКС расположены в границах зон с особыми условиями использования территории либо в границах территорий особого регулирования градостроительной деятельности (согласно Карте зон с особыми условиями использования территории) использование ЗУ (его части) и ОКС осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в [статье 56](#sub_89)настоящих Правил.  В границах данной территориальной зоны действуют следующие ЗОУИТ и территории особого регулирования градостроительной деятельности:  - санитарно-защитные зоны объектов специального назначения;  - охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;  - зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;  - водоохранные зоны;  - придорожная полоса автомобильной дороги федерального значения  **Дополнительные ограничения**  - Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно – защитных зон на земельных участках, граничащих с территориями с нормируемыми показателями качества среды обитания (территориями жилой застройки, объектов здравоохранения, рекреации, образования и т.д.)  - Требуется соблюдение ограничений использования ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута (при его наличии). |
| Объекты капитального строительства, обеспечивающие коммунальные услуги | 0,01/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта\*\**** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений\*\*\**** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| Объекты капитального строительства, обеспечивающие коммунальные услуги | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| Объекты капитального строительства, обеспечивающие коммунальные услуги | 50 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.*  *\*\** *От зданий лечебных учреждений, общеобразовательных школ, детских дошкольных по нормам инсоляции и освещенности.*  *\*\*\*Определяется технологическими требованиями* | |
| 12.0 | **Земельные участки (территории) общего пользования (в части улично-дорожной сети)** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь*** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | - В пределах красных линий улиц запрещено строительство ОКС.  - Согласно п.8.10.1 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области подземные инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог под разделительными полосами между проезжей частью и тротуаром или под тротуаром в траншеях или тоннелях (проходных коллекторах). В полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого и среднего давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации, диспетчеризации и др.). При ширине проезжей части более 22 м следует предусматривать размещение сетей водопровода по обеим сторонам улиц, п. 5.2.29 в условиях реконструкции проезжих частей улиц и дорог, под которыми расположены подземные инженерные сети, следует предусматривать их вынос под разделительные полосы и тротуары. Допускается сохранение существующих и прокладка новых сетей под проезжей частью при устройстве тоннелей.  - На территориях, подверженных затоплению, согласно п. 16.2.9.3 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области строительство транспортной и инженерной инфраструктуры без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещается. Специальные защитные мероприятия проводятся в соответствии со «СНиП 2.01.15-90. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования», также см. п.16.2.8 -16.2.9 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области. |
| объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов | -/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | -/- |
| от красной линии проездов | -/- |
| до границы соседнего приквартирного участка | -/- |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***-%*** |
| *Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами (И) не распространяется на данные территории.*  *Использование ЗУ определяется органами местного самоуправления (далее ОМС) в соответствии с федеральными законами.*  *- Расчетные параметры улиц и дорог принимаются в соответствии с таблицей 94 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области.*  *Минимальная ширина улиц в красных линиях (нормативная) в зависимости от классификации 15- 25 м, проездов 7м, 10 м - с размещением инженерных сетей.*  *В сложившейся малоэтажной застройке параметры жилых улиц допускается принимать с учетом существующих, при условии обеспечения требований пожарной безопасности согласно Нормативам градостроительного проектирования Амурской области.* | |

2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: НЕ УСТАНОВЛЕНЫ

3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: НЕ УСТАНОВЛЕНЫ.

**Статья 47. Градостроительные регламенты зоны транспортной инфраструктуры**

1. Зона транспортной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций транспортной инфраструктуры.

Зона автомобильного транспорта (Т)

Таблица 14

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| **КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 4.9.1 | **Объекты придорожного сервиса** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | В случае, если ЗУ (его часть) и ОКС расположены в границах зон с особыми условиями использования территории либо в границах территорий особого регулирования градостроительной деятельности (согласно Карте зон с особыми условиями использования территории) использование ЗУ (его части) и ОКС осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в [статье 56](#sub_89)настоящих Правил.  В границах данной территориальной зоны действуют следующие ЗОУИТ и территории особого регулирования градостроительной деятельности:  - санитарно-защитная зона объектов сельскохозяйственного производства.  **Дополнительные ограничения**  - Требуется соблюдение ограничений использования ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута (при его наличии)\*.  *\*Допускается в части инженерного обеспечения объектов технически связанных с автомобильными дорогами сооружений и объектов, обеспечивающих работу транспортных средств, и при использование гражданами или юридическими лицами земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог (за исключением частных автомобильных дорог) в целях прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации на условиях публичного сервитута*. |
| объекты придорожного сервиса (АЗС, СТО, гостиницы и пр.) | -/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта\**** | ***м*** |
| от красной линии улиц | -/- |
| до границы соседнего земельного участка | -/- |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений\**** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | -/- |
| для вспомогательных сооружений | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка\**** | ***%*** |
| профильная застройка | -/- |
| *\*Размеры земельных участков, отводимых для придорожного сервиса определяются в соответствии с требованиями* [*постановления Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 N 717 "О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса"*](http://docs.cntd.ru/document/902173656) | |
| 7.2 | **Автомобильный транспорт** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| автомобильные дороги и технически связанные с ними сооружения | -/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта\**** | ***м*** |
| от красной линии улиц | -/- |
| до границы соседнего земельного участка | -/- |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений\**** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | -/- |
| для вспомогательных сооружений | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка\**** | ***%*** |
| профильная застройка | -/- |
| ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\*\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| ОКС, предназначенные для обслуживания пассажиров и обеспечивающие работу транспортных средств и эксплуатацию автодороги | -/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 3/10 |
| для вспомогательных сооружений | 1/3 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| профильная застройка | 30 |
| *\*Осуществление дорожной деятельности в отношении автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения обеспечивается органом исполнительной власти Амурской области по управлению дорожным хозяйством.*  *Размеры земельных участков, отводимых для автомобильных дорог определяются в соответствии с требованиями* [*постановления Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 N 717 "О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса"*](http://docs.cntd.ru/document/902173656)  *\*\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.* | |
| 2.7.1 | **Объекты гаражного назначения** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь*** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| отдельно стоящий гараж | 0,018/0,12 |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта\*:*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| отдельно стоящий гараж | 2/4 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | **60%** |
| 12.0 | **Земельные участки (территории) общего пользования (в части улично-дорожной сети)** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь*** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | - В пределах красных линий улиц запрещено строительство ОКС.  - Согласно п.8.10.1 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области подземные инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог под разделительными полосами между проезжей частью и тротуаром или под тротуаром в траншеях или тоннелях (проходных коллекторах). В полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого и среднего давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации, диспетчеризации и др.). При ширине проезжей части более 22 м следует предусматривать размещение сетей водопровода по обеим сторонам улиц, п. 5.2.29 в условиях реконструкции проезжих частей улиц и дорог, под которыми расположены подземные инженерные сети, следует предусматривать их вынос под разделительные полосы и тротуары. Допускается сохранение существующих и прокладка новых сетей под проезжей частью при устройстве тоннелей.  - На территориях, подверженных затоплению, согласно п. 16.2.9.3 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области строительство транспортной и инженерной инфраструктуры без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещается. Специальные защитные мероприятия проводятся в соответствии со «СНиП 2.01.15-90. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования», также см. п.16.2.8 -16.2.9 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области. |
| объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов | -/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | -/- |
| от красной линии проездов | -/- |
| до границы соседнего приквартирного участка | -/- |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***-%*** |
| *Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Т) не распространяется на данные территории.*  *Использование ЗУ определяется органами местного самоуправления (далее ОМС) в соответствии с федеральными законами.*  *- Расчетные параметры улиц и дорог принимаются в соответствии с таблицей 94 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области.*  *Минимальная ширина улиц в красных линиях (нормативная) в зависимости от классификации 15- 25 м, проездов 7м, 10 м - с размещением инженерных сетей.*  *В сложившейся малоэтажной застройке параметры жилых улиц допускается принимать с учетом существующих, при условии обеспечения требований пожарной безопасности согласно Нормативам градостроительного проектирования Амурской области.* | |

2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: НЕ УСТАНОВЛЕНЫ

Таблица 15

3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| **КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 3.1 | **Коммунальное обслуживание** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | В случае, если ЗУ (его часть) и ОКС расположены в границах зон с особыми условиями использования территории либо в границах территорий особого регулирования градостроительной деятельности (согласно Карте зон с особыми условиями использования территории) использование ЗУ (его части) и ОКС осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в [статье 56](#sub_89)настоящих Правил.  В границах данной территориальной зоны действуют следующие ЗОУИТ и территории особого регулирования градостроительной деятельности:  - санитарно-защитная зона объектов сельскохозяйственного производства.  **Дополнительные ограничения**  - Требуется соблюдение ограничений использования ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута (при его наличии)\*.  *\*Допускается в части инженерного обеспечения объектов технически связанных с автомобильными дорогами сооружений и объектов, обеспечивающих работу транспортных средств, и при использование гражданами или юридическими лицами земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог (за исключением частных автомобильных дорог) в целях прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации на условиях публичного сервитута*. |
| Объекты капитального строительства, обеспечивающие коммунальные услуги | 0,01/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта\*\**** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений\*\*\**** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| Объекты капитального строительства, обеспечивающие коммунальные услуги | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| Объекты капитального строительства, обеспечивающие коммунальные услуги | 50 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.*  *\*\** *От зданий лечебных учреждений, общеобразовательных школ, детских дошкольных по нормам инсоляции и освещенности.*  *\*\*\*Определяется технологическими требованиями* | |

**Статья 48. Градостроительные регламенты зоны рекреационного назначения**

1.Зона рекреационного назначения предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически-чистой окружающей среды, а также организации отдыха и досуга населения.

Зона рекреационного назначения (Р)

Таблица 16

1.ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| **КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ** | | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 5.1 | **Спорт** | | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь*** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | В случае, если ЗУ (его часть) и ОКС расположены в границах зон с особыми условиями использования территории либо в границах территорий особого регулирования градостроительной деятельности (согласно Карте зон с особыми условиями использования территории) использование ЗУ (его части) и ОКС осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в [статье 56](#sub_89)настоящих Правил.  В границах данной территориальной зоны действуют следующие ЗОУИТ и территории особого регулирования градостроительной деятельности:  - водоохранные зоны;  - защитная зона объекта культурного наслединя;  - охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;  - придорожная полоса. |
| 5.2 | **Природно-познавательный туризм** | | спортивные залы, площадки для занятия спортом и физкультурой\* | -/- |
| 5.2.1 | **Туристическое обслуживание** | |
| 5.3 | **Охота и рыбалка** | | детский оздоровительный лагерь\*\* | -/- |
| 5.4 | **Причалы для маломерных судов** | |
| 5.5 | **Поля для гольфа или конных прогулок** | | размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения\*\*\* | -/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| до границы соседнего земельного участка | - |
| от красной линии улиц | 6 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| 9.2.1 | **Санаторная деятельность** | | для зданий, строений, сооружений | -/- |
| для вспомогательных сооружений | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| общественная застройка | 50 |
| *\*Площадь земельных участков для плоскостных спортивных сооружений определяются в соответствии с технологическими требованиями по заданию на проектирование согласно Приложению 8,11 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области.*  *Минимальные отступы от границ соседних ЗУ с нормированными требованиями к качеству окружающей среды принимаются согласно проекту планировки в соответствии с санитарно-гигиеническими требованиями с учетом положений статьи 12 настоящих Правил.*  *Высота объекта – по технологическим требованиям.*  *\*\*\*Параметры использования земельных участков, занятых детскими оздоровительными лагерями, устанавливаются в соответствии с действующим законодательством:*   1. *ФЗ от 28 декабря 2016 г. N 465-ФЗ*[*"О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования государственного регулирования организации отдыха и оздоровления детей"*](https://i.incamp.ru/i/files/fz.pdf)*,* 2. [*Гражданским Кодексом РФ*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/)*,* 3. *Законом РФ от 07.02.1992 г. № 2300-1*[*«О защите прав потребителей»*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_305)*,* 4. *ФЗ от 24.11.1996 г. №132-ФЗ*[*«Об основах туристской деятельности в Российской Федерации»*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_12462/) 5. *ФЗ от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ*[*«О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»*](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_22481/)*,* 6. [*Об утверждении СанПиН 2.4.4.3155-13 "Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, содержанию и организации работы стационарных организаций отдыха и оздоровления детей" (с изменениями на 22 марта 2017 года)*](https://i.incamp.ru/i/files/sanpin.pdf)   *Национальным стандартом РФ ГОСТ Р 52887-2007*[*"Услуги детям в учреждениях отдыха и оздоровления"*](http://docs.cntd.ru/document/gost-r-52887-2007) | |
| 12.0 | **Земельные участки (территории) общего пользования (в части улично-дорожной сети)** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь*** | | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | - В пределах красных линий улиц запрещено строительство ОКС.  - Согласно п.8.10.1 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области подземные инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог под разделительными полосами между проезжей частью и тротуаром или под тротуаром в траншеях или тоннелях (проходных коллекторах). В полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого и среднего давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации, диспетчеризации и др.). При ширине проезжей части более 22 м следует предусматривать размещение сетей водопровода по обеим сторонам улиц, п. 5.2.29 в условиях реконструкции проезжих частей улиц и дорог, под которыми расположены подземные инженерные сети, следует предусматривать их вынос под разделительные полосы и тротуары. Допускается сохранение существующих и прокладка новых сетей под проезжей частью при устройстве тоннелей.  - На территориях, подверженных затоплению, согласно п. 16.2.9.3 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области строительство транспортной и инженерной инфраструктуры без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещается. Специальные защитные мероприятия проводятся в соответствии со «СНиП 2.01.15-90. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования», также см. п.16.2.8 -16.2.9 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области. |
| объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов | | -/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | | ***м*** |
| от красной линии улиц | | -/- |
| от красной линии проездов | | -/- |
| до границы соседнего приквартирного участка | | -/- |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов | | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | | ***-%*** |
| *Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Т) не распространяется на данные территории.*  *Использование ЗУ определяется органами местного самоуправления (далее ОМС) в соответствии с федеральными законами.*  *- Расчетные параметры улиц и дорог принимаются в соответствии с таблицей 94 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области.*  *Минимальная ширина улиц в красных линиях (нормативная) в зависимости от классификации 15- 25 м, проездов 7м, 10 м - с размещением инженерных сетей.*  *В сложившейся малоэтажной застройке параметры жилых улиц допускается принимать с учетом существующих, при условии обеспечения требований пожарной безопасности согласно Нормативам градостроительного проектирования Амурской области.* | | |

2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НЕ УСТАНОВЛЕНЫ

3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НЕ УСТАНОВЛЕНЫ

**Статья 49. Градостроительные регламенты производственной зоны**

1. Производственная зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду. Производственная зона предназначена для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

Производственная зона (П1)

Таблица 17

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| **КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6.1 | **Недропользование\*\*\*** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | В случае, если ЗУ (его часть) и ОКС расположены в границах зон с особыми условиями использования территории либо в границах территорий особого регулирования градостроительной деятельности (согласно Карте зон с особыми условиями использования территории) использование ЗУ (его части) и ОКС осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в [статье 56](#sub_89)настоящих Правил.  В границах данной территориальной зоны действуют следующие ЗОУИТ и территории особого регулирования градостроительной деятельности:  - охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры.  **Дополнительные ограничения**  - Требуется соблюдение ограничений использования ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута (при его наличии). |
| Объекты капитального строительства, обеспечивающие коммунальные услуги | -/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | - |
| от красной линии проездов | - |
| до границы соседнего земельного участка | - |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| Объекты капитального строительства, обеспечивающие коммунальные услуги | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка\*\**** | ***%*** |
| Профильная застройка | - |
| *\* Определяется по заданию на проектирование и в соответствии со спецификой производства*  *\*\* рекомендуется использовать СП 18.13330.2011 Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80 (с Изменением N 1) ПРИЛОЖЕНИЕ В: Показатели минимального коэффициента застройки территории производственных объектов*  *\*\*\*Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предоставленные для добычи полезных ископаемых* | |
| 6.5 | **Нефтехимическая промышленность** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь*** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| объекты капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия V-III классов опасности | 0,5/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 15 |
| от красной линии проездов | 10 |
| до границы соседнего земельного участка | 10 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| Производственные объекты | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| Профильная застройка | 80 |
| 6.6 | **Строительная промышленность** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| объекты капитального строительства, 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 | 1/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 15 |
| от красной линии проездов | 10 |
| до границы соседнего земельного участка\*\* | 10 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| Производственные объекты | 5/30 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| Профильная застройка | 80 |
| *\*Требования к параметрам сооружений оговорены в СП 56.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 31-03-2011 «Производственные здания». Параметры земельных участков принимаются по заданию на проектирование с учетом существующих землепользований.*  *\*\* с поправкой на санитарные и противопожарные разрывы* | |

2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НЕ УСТАНОВЛЕНЫ

3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НЕ УСТАНОВЛЕНЫ

### Статья 50. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения

* 1. Зона специального назначения предназначена для размещения объектов ритуального назначения, а также объектов размещения отходов потребления и иных объектов, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Зона специального назначения включает:

СП-1 – зону специального назначения, связанную с захоронениями;

Зона специального назначения, связанная с захоронениями (Сп-1)

Таблица 18

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| **КОД** | **НАИМЕНО-**  **ВАНИЕ** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 12.1 | **Ритуальная деятельность** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов (Федеральный закон от 12.01.1996 №8 «О погребении и похоронном деле», Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 28.06.2011 №84 «Об утверждении СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»)  - В соответствии со ст. 67 Водного кодекса РФ размещение кладбищ в зоне затопления, подтопления запрещено.  Запрещено строительство объектов капитального строительства на территории закрытого кладбища независимо от срока давности.  В границах данной территориальной зоны действуют следующие ЗОУИТ и территории особого регулирования градостроительной деятельности:  - придорожная полоса автомобильной дороги регионального значения;  - защитная зона объектов культурного наследия. |
| сельские кладбища | -/10 |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта\**** | ***м*** |
| до границы соседнего земельного участка | 8/- |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений\*\**** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 2/5 |
| для вспомогательных сооружений | 1/3 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| профильная застройка | 2 |
| *\*С учетом озеленения ограниченного пользования*  *\*\*Для культовых зданий предельная высота в соответствии с религиозной традицией* | |
| 12.2 | **Специальная деятельность** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь*** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, Федерального закона "Об отходах производства и потребления" от 24.06.1998 N 89-ФЗ, СанПиН 2.1.7.1322-03 Гигиенические требования к размещению и обезвреживанию отходов производства и потребления, СанПиН 42-128-4690-88 Санитарные правила содержания территорий населенных мест,  СП 2.1.7.1038-01 Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов, «Инструкции по проектированию, эксплуатации и рекультивации полигонов для твердых бытовых отходов», утв. Минстроем России от 02.11.1996 г., нормативно-правовых актов органов местного самоупарвления и др.  Запрещается захоронение отходов в границах населенных пунктов, лесопарковых, курортных, лечебно-оздоровительных, рекреационных зон, а также водоохранных зон, на водосборных площадях подземных водных объектов, которые используются в целях питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения. Запрещается захоронение отходов в местах залегания полезных ископаемых и ведения горных работ в случаях, если возникает угроза загрязнения мест залегания полезных ископаемых и безопасности ведения горных работ.  Места (площадки) накопления твердых коммунальных отходов должны соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, а также правилам благоустройства муниципальных образований.  Органы местного самоуправления определяют схему размещения мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и осуществляют ведение реестра мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с правилами, утвержденными Правительством Российской Федерации. |
| объекты размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки) | 0,06\*/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| до границы соседнего земельного участка | 100/- |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений\*\**** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | -/- |
| для вспомогательных сооружений | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| профильная застройка | 15 |
| \**Для скотомогильников*  *\*\*В соответствии со спецификой деятельности.* | |

2.УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: НЕ УСТАНОВЛЕНЫ.

3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: НЕ УСТАНОВЛЕНЫ.

**Статья 51. Градостроительные регламенты производственной зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

1. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур (ПТИ)

Таблица 19

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| **КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 6.5 | **Нефтехимическая промышленность** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | В случае, если ЗУ (его часть) и ОКС расположены в границах зон с особыми условиями использования территории либо в границах территорий особого регулирования градостроительной деятельности (согласно Карте зон с особыми условиями использования территории) использование ЗУ (его части) и ОКС осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в [статье 56](#sub_89)настоящих Правил.  В границах данной территориальной зоны действуют следующие ЗОУИТ и территории особого регулирования градостроительной деятельности:  - охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;  - водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы (в том числе береговые полосы водных объектов общего пользования).  **Дополнительные ограничения**  - Требуется соблюдение ограничений использования ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута (при его наличии)\*.  *\*Допускается в части инженерного обеспечения объектов технически связанных с автомобильными дорогами сооружений и объектов, обеспечивающих работу транспортных средств, и при использование гражданами или юридическими лицами земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог (за исключением частных автомобильных дорог) в целях прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации на условиях публичного сервитута*. |
| 6.2 | **Тяжёлая промышленность** | Профильные объекты капитального строительства | -/- |
| 6.2.1 | **Автомобилестроительная промышленность** | ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта\**** | ***м*** |
| 6.3 | **Лёгкая промышленность** | от красной линии улиц для ОКС | 1 м |
| 6.3.1 | **Фармацевтическая промышленность** | от красных линий для линейных объектов | 0,5 м |
| 6.4 | **Пищевая промышленность** |
| 6.6 | **Строительная промышленность** | до границы соседнего земельного участка | -/- |
| 6.7 | **Энергетика** | ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений\**** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| 7.0 | **Транспорт** | для зданий, строений, сооружений | -/- |
| 7.1 | **Железнодорожный транспорт** | для вспомогательных сооружений | -/- |
| 7.3 | **Водный транспорт** | ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка\**** | ***%*** |
| профильная застройка | - |
| 6.1 | **Недропользование\*\*\*** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| объекты капитального строительства, необходимые для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;  объекты капитального строительства, предназначенные для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории | - |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта\**** | ***м*** |
| от красной линии улиц | - |
| от красной линии проездов | - |
| до границы соседнего земельного участка | - |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| профильная застройка | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка\*\**** | ***%*** |
| Профильная застройка | - |
| *\* Определяется по заданию на проектирование и в соответствии со спецификой производства*  *\*\* рекомендуется использовать СП 18.13330.2011 Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80 (с Изменением N 1) ПРИЛОЖЕНИЕ В: Показатели минимального коэффициента застройки территории производственных объектов*  *\*\*\*Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предоставленные для добычи полезных ископаемых* | |
| 1.7 | **Животноводство** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь*** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| 1.15 | **Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции** | производство продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции и пр. | 5/40 |
| 1.18 | **Обеспечение сельскохозяйственного производства** | здания, сооружения, используемые для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 0,02/40 |
| 1.1 | **Растениеводство** | здания, сооружения, используемые для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; | 5/40 |
| машинно-транспортные и ремонтные станции, ангары и гаражи для сельскохозяйственной техники, амбары, водонапорные башни, трансформаторные станции и иные технического оборудования | 0,018/40 |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта (усадебного, одно-двухквартирного дома)\*\*:*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего приквартирного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| индивидуальные отдельно стоящие жилые дома | 3/8 |
| блокированные жилые дома | 3/8 |
| для вспомогательных сооружений | 2/6 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| застройка одно-, двухэтажными домами с участками | 20 |
| малоэтажная блокированная застройка (1-2 этажа) | 30 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.*  *\*\* С поправкой на санитарные нормы и противопожарные разрывы*  *Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков оговорены в СП 19.13330.2011 актуализированная редакция СНиП II-97-76\* «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий», СП 56.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 31-03-2011 «Производственные здания* | |
| 1.16 | **Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| 13.1 | **Ведение огородничества** | Производство сельскохозяйственной продукции | 0,08/0,3 |
| Остальные виды деятельности\*\* | -/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений\*\*\**** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | -/- |
| для вспомогательных сооружений | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка\*\*\**** | ***%*** |
| профильная застройка | -/- |
| *\*В связи с тем, что в границах зоны сельскохозяйственных угодий допускается размещать не достающие до max нормы дополнительные огородные участки, выделяемые за пределами жилой зоны. для ведения ЛПХ.*  *Размеры существующих земельных участков допускается устанавливать с учетом фактического землепользования.*  *\*\*В связи с многоообразием направлений растениеводства, форм собственности, видов хозяйственной деятельности с учетом возможности территорий.*  *\*\*\*В связи с отсутствием ОКС.* | |
| 4.9.1 | **Объекты придорожного сервиса** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| объекты придорожного сервиса (АЗС, СТО, гостиницы и пр.) | -/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта\**** | ***м*** |
| от красной линии улиц | -/- |
| до границы соседнего земельного участка | -/- |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений\**** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | -/- |
| для вспомогательных сооружений | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка\**** | ***%*** |
| профильная застройка | -/- |
| *\*Размеры земельных участков, отводимых для придорожного сервиса определяются в соответствии с требованиями* [*постановления Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 N 717 "О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса"*](http://docs.cntd.ru/document/902173656) | |
| 7.2 | **Автомобильный транспорт** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| автомобильные дороги и технически связанные с ними сооружения | -/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта\**** | ***м*** |
| от красной линии улиц | -/- |
| до границы соседнего земельного участка | -/- |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений\**** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | -/- |
| для вспомогательных сооружений | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка\**** | ***%*** |
| профильная застройка | -/- |
| ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\*\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| ОКС, предназначенные для обслуживания пассажиров и обеспечивающие работу транспортных средств и эксплуатацию автодороги | -/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 3/10 |
| для вспомогательных сооружений | 1/3 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| профильная застройка | 30 |
| *\*Осуществление дорожной деятельности в отношении автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения обеспечивается органом исполнительной власти Амурской области по управлению дорожным хозяйством.*  *Размеры земельных участков, отводимых для автомобильных дорог определяются в соответствии с требованиями* [*постановления Правительства Российской Федерации от 02.09.2009 N 717 "О нормах отвода земель для размещения автомобильных дорог и (или) объектов дорожного сервиса"*](http://docs.cntd.ru/document/902173656)  *\*\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.* | |
| 2.7.1 | **Объекты гаражного назначения** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь*** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| отдельно стоящий гараж | 0,018/0,12 |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| отдельно стоящий гараж | 2/4 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | **60%** |
| 7.5 | **Трубопроводный транспорт\*\*** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь*** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| нефтепроводы, водопроводы, газопроводы и иные трубопроводы\* | -/- |
| здания и сооружения, необходимые для эксплуатации трубопроводов | 0,01/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта\**** | ***м*** |
| нефтепроводы, водопроводы, газопроводы и иные трубопроводы\* | -/- |
| здания и сооружения, необходимые для эксплуатации трубопроводов: |  |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений\**** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| нефтепроводы, водопроводы, газопроводы и иные трубопроводы\* | -/- |
| для зданий, строений, сооружений | 3/9 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | **%** |
| Профильная застройка | 60 |
| *\*Для размещения нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование.*  *\*\* Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.* | |
| 6.8 | **Связь\*\*** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| 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 | -/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта\**** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 1 м |
| от красной линии проездов | - |
| от красных линий для линейных объектов | 0,5 м |
| до границы соседнего приквартирного участка | - |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений\**** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для 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\**** | ***%*** |
| профильная застройка | - |
| *\*Минимальные размеры земельного участка, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяется в соответствии с региональными, местными нормативами градостроительного проектирования, техническим заданием на проектирование*  *\*\* Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.* | |
| 6.9 | **Склады** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь*** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| сооружения, имеющие 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 | 0,01/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего приквартирного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 1/5 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| профильная застройка | 60 |

Таблица 20

1. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: НЕ УСТАНОВЛЕНЫ

| **КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 2.1 | **Для индивидуального жилищного строительства** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | В случае, если ЗУ (его часть) и ОКС расположены в границах зон с особыми условиями использования территории либо в границах территорий особого регулирования градостроительной деятельности (согласно Карте зон с особыми условиями использования территории) использование ЗУ (его части) и ОКС осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в [статье 56](#sub_89)настоящих Правил.  В границах данной территориальной зоны действуют следующие ЗОУИТ и территории особого регулирования градостроительной деятельности:  - охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;  - водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы (в том числе береговые полосы водных объектов общего пользования).  **Дополнительные ограничения**  - Требуется соблюдение ограничений использования ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута (при его наличии)\*.  *\*Допускается в части инженерного обеспечения объектов технически связанных с автомобильными дорогами сооружений и объектов, обеспечивающих работу транспортных средств, и при использование гражданами или юридическими лицами земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог (за исключением частных автомобильных дорог) в целях прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации на условиях публичного сервитута*. |
| индивидуальное жилищное строительство | 0,08/0,15 |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта (усадебного, одно-двухквартирного дома)\*\*:*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего приквартирного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| индивидуальные отдельно стоящие жилые дома | 3/8 |
| блокированные жилые дома | 3/8 |
| для вспомогательных сооружений | 2/6 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| застройка одно-, двухэтажными домами с участками | 20 |
| малоэтажная блокированная застройка (1-2 этажа) | 30 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий жилых зон устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.*  *\*\*Возможно увеличение минимального отступа с поправкой на противопожарный разрыв.* | |
| 2.1.1 | **Малоэтажная многоквартирная жилая застройка** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| малоэтажные многоквартирные жилые дома до 4 этажей, включая мансардный | 0,04/0,3\* |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта\*\**** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего приквартирного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| многоквартирный малоэтажный жилой дом | 4/14 |
| для вспомогательных сооружений | 2/6 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| многоквартирная малоэтажная застройка (2-4 этажа) | 30 |
| *\* или менее, по фактической площади земельного участка, если он находится в сложившейся существующей застройке, и нет возможности изменения его площади в сторону увеличения.*  *\*\* В случае примыкания к земельным участкам, расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра.* | |
| 4.4 | **Магазины** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров | 0,02/0,8 |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 3/9 |
| для вспомогательных сооружений | 1/2 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| общественная застройка | 60 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.*  *Для встроенных учреждений и предприятий с учетом Гражданского кодекса РФ и Жилищного кодекса РФ.* | |
| 4.7 | **Гостиничное обслуживание** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| Объекты капитального строительства, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 0,03/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 2/5 |
| для вспомогательных сооружений | 1/3 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| общественная застройка | 40 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.* | |
| 3.3 | **Бытовое обслуживание** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| объекты капитального строительства, предназначенные для оказания населению или организациям бытовых услуг | 0,02/0,8 |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***Этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | 3/9 |
| для вспомогательных сооружений | 1/3 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| общественная застройка | 60 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.*  *Для встроенных учреждений и предприятий с учетом Гражданского кодекса РФ и Жилищного кодекса РФ* | |

3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: НЕ УСТАНОВЛЕНЫ

### Статья 52. Градостроительные регламенты зон сельскохозяйственного использования

1. Зона сельскохозяйственного использования выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях, занятых сельскохозяйственными угодьями и занятых объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенными для ведения сельского хозяйства.
2. В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

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

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

Зона включает:

СХ-1 – зона сельскохозяйственных угодий

СХ-2 - зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения

Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1

Таблица 21

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| **КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 13.1 | **Ведение огородничества** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | В случае, если ЗУ (его часть) и ОКС расположены в границах зон с особыми условиями использования территории либо в границах территорий особого регулирования градостроительной деятельности (согласно Карте зон с особыми условиями использования территории) использование ЗУ (его части) и ОКС осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в [статье 56](#sub_89)настоящих Правил. В границах данной территориальной зоны действуют следующие ЗОУИТ и территории особого регулирования градостроительной деятельности:  - санитарно-защитная зона объектов специального назначения, объектов транспортной инфраструктуры;  - охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;  - защитная зона объектов культурного наследия;  - водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы (в том числе береговые полосы водных объектов общего пользования).  **Дополнительные ограничения**  - Необходимо соблюдение режима особой охраны и природопользования территории, определенного [положением](http://base.garant.ru/4091522/) о памятнике природы регионального значения «Бузулинская зеленая роща» и охранной зоны территории национального парка. |
| 11.1 | **Общее пользование водными объектами** |
| земельные участки, примыкающие к водным объектам | -/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта\**** | ***м*** |
| до границы соседнего земельного участка | -/- |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений\**** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | -/- |
| для вспомогательных сооружений | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка\**** | ***%*** |
| Общественная, промышленная застройка | -/- |
| *\*в соответствии со ст.36 Градостроительного кодекса РФ* | |
| 12.0 | **Земельные участки (территории) общего пользования (в части улично-дорожной сети)** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь*** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | - В пределах красных линий улиц запрещено строительство ОКС.  - Согласно п.8.10.1 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области подземные инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог под разделительными полосами между проезжей частью и тротуаром или под тротуаром в траншеях или тоннелях (проходных коллекторах). В полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого и среднего давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации, диспетчеризации и др.). При ширине проезжей части более 22 м следует предусматривать размещение сетей водопровода по обеим сторонам улиц, п. 5.2.29 в условиях реконструкции проезжих частей улиц и дорог, под которыми расположены подземные инженерные сети, следует предусматривать их вынос под разделительные полосы и тротуары. Допускается сохранение существующих и прокладка новых сетей под проезжей частью при устройстве тоннелей.  - На территориях, подверженных затоплению, согласно п. 16.2.9.3 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области строительство транспортной и инженерной инфраструктуры без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещается. Специальные защитные мероприятия проводятся в соответствии со «СНиП 2.01.15-90. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования», также см. п.16.2.8 -16.2.9 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области. |
| объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов | -/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | -/- |
| от красной линии проездов | -/- |
| до границы соседнего приквартирного участка | -/- |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| объекты улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***-%*** |
| *Градостроительные регламенты зоны застройки индивидуальными жилыми домами (О-3) не распространяется на данные территории.*  *Использование ЗУ определяется органами местного самоуправления (далее ОМС) в соответствии с федеральными законами.*  *- Расчетные параметры улиц и дорог принимаются в соответствии с таблицей 94 Нормативов градостроительного проектирования Амурской области.*  *Минимальная ширина улиц в красных линиях (нормативная) в зависимости от классификации 15- 25 м, проездов 7м, 10 м - с размещением инженерных сетей.*  *В сложившейся малоэтажной застройке параметры жилых улиц допускается принимать с учетом существующих, при условии обеспечения требований пожарной безопасности согласно Нормативам градостроительного проектирования Амурской области.* | |

Таблица 22

2. УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

| **КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 2.1 | **Для индивидуального жилищного строительства** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | В случае, если ЗУ (его часть) и ОКС расположены в границах зон с особыми условиями использования территории либо в границах территорий особого регулирования градостроительной деятельности (согласно Карте зон с особыми условиями использования территории) использование ЗУ (его части) и ОКС осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в [статье 56](#sub_89)настоящих Правил. В границах данной территориальной зоны действуют следующие ЗОУИТ и территории особого регулирования градостроительной деятельности:  - санитарно-защитная зона объектов специального назначения, объектов транспортной инфраструктуры;  - охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;  - защитная зона объектов культурного наследия;  - водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы (в том числе береговые полосы водных объектов общего пользования).  **Дополнительные ограничения**  - Необходимо соблюдение режима особой охраны и природопользования территории, определенного [положением](http://base.garant.ru/4091522/) о памятнике природы регионального значения «Бузулинская зеленая роща» и охранной зоны территории национального парка. |
| индивидуальное жилищное строительство | 0,08/0,15 |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта (усадебного, одно-двухквартирного дома)\*\*:*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего приквартирного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| индивидуальные отдельно стоящие жилые дома | 3/8 |
| блокированные жилые дома | 3/8 |
| для вспомогательных сооружений | 2/6 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| застройка одно-, двухэтажными домами с участками | 20 |
| малоэтажная блокированная застройка (1-2 этажа) | 30 |
| *Размеры земельных участков в границах застроенных территорий жилых зон устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.*  *\*\*Возможно увеличение минимального отступа с поправкой на противопожарный разрыв.* | |

1. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. НЕ УСТАНОВЛЕНЫ

Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения СХ-2

Таблица 23

1. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| **КОД** | **НАИМЕНО-**  **ВАНИЕ** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1.7 | **Животноводство** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь*** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | В случае, если ЗУ (его часть) и ОКС расположены в границах зон с особыми условиями использования территории либо в границах территорий особого регулирования градостроительной деятельности (согласно Карте зон с особыми условиями использования территории) использование ЗУ (его части) и ОКС осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в [статье 56](#sub_89)настоящих Правил.  В границах данной территориальной зоны действуют следующие ЗОУИТ и территории особого регулирования градостроительной деятельности:  - охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;  - санитарно-защитная зона объектов транспортной инфраструктуры.  **Дополнительные ограничения**  - Требуется соблюдение ограничений использования ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута (при его наличии). |
| 1.15 | **Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции** | производство продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции и пр. | 5/40 |
| 1.18 | **Обеспечение сельскохозяйственного производства** | здания, сооружения, используемые для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 0,02/40 |
| 1.10 | **Птицеводство** | здания, сооружения, используемые для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; | 5/40 |
| машинно-транспортные и ремонтные станции, ангары и гаражи для сельскохозяйственной техники, амбары, водонапорные башни, трансформаторные станции и иные технического оборудования | 0,018/40 |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта \*\*:*** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего приквартирного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений*** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| индивидуальные отдельно стоящие жилые дома | 3/8 |
| блокированные жилые дома | 3/8 |
| для вспомогательных сооружений | 2/6 |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| застройка одно-, двухэтажными домами с участками | 20 |
| малоэтажная блокированная застройка (1-2 этажа) | 30 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.*  *\*\* С поправкой на санитарные нормы и противопожарные разрывы*  *Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков оговорены в СП 19.13330.2011 актуализированная редакция СНиП II-97-76\* «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий», СП 56.13330.2011 актуализированная редакция СНиП 31-03-2011 «Производственные здания* | |
| 1.16 | **Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. |
| Производство сельскохозяйственной продукции | 0,08/0,3 |
| Остальные виды деятельности\*\* | -/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта*** | ***м*** |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений\*\*\**** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| для зданий, строений, сооружений | -/- |
| для вспомогательных сооружений | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка\*\*\**** | ***%*** |
| профильная застройка | -/- |
| *\*В связи с тем, что в границах зоны сельскохозяйственных угодий допускается размещать не достающие до max нормы дополнительные огородные участки, выделяемые за пределами жилой зоны. для ведения ЛПХ.*  *Размеры существующих земельных участков допускается устанавливать с учетом фактического землепользования.*  *\*\*В связи с многоообразием направлений растениеводства, форм собственности, видов хозяйственной деятельности с учетом возможности территорий.*  *\*\*\*В связи с отсутствием ОКС.* | |
| 13.1 | **Ведение огородничества** |

2.УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: НЕ УСТАНОВЛЕНЫ.

Таблица 24

3. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

| **КОД** | **НАИМЕНОВАНИЕ** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** | | **ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 3.1 | **Коммунальное обслуживание** | ***предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь\**** | ***га***  ***мин./***  ***макс***. | В случае, если ЗУ (его часть) и ОКС расположены в границах зон с особыми условиями использования территории либо в границах территорий особого регулирования градостроительной деятельности (согласно Карте зон с особыми условиями использования территории) использование ЗУ (его части) и ОКС осуществляется с учетом ограничений, установленных законодательством Российской Федерации и указанных в [статье 56](#sub_89)настоящих Правил.  В границах данной территориальной зоны действуют следующие ЗОУИТ и территории особого регулирования градостроительной деятельности:  - охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры;  - санитарно-защитная зона объектов транспортной инфраструктуры.  **Дополнительные ограничения**  - Требуется соблюдение ограничений использования ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута (при его наличии). |
| Объекты капитального строительства, обеспечивающие коммунальные услуги | 0,01/- |
| ***минимальный отступ от границы ЗУ в целях определения места допустимого размещения объекта\*\**** | ***м*** |
| от красной линии улиц | 5 |
| от красной линии проездов | 3 |
| до границы соседнего земельного участка | 3 |
| ***предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений\*\*\**** | ***этажи/***  ***высота, м*** |
| Объекты капитального строительства, обеспечивающие коммунальные услуги | -/- |
| ***максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка*** | ***%*** |
| Объекты капитального строительства, обеспечивающие коммунальные услуги | 50 |
| *\*Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.*  *\*\** *От зданий лечебных учреждений, общеобразовательных школ, детских дошкольных по нормам инсоляции и освещенности.*  *\*\*\*Определяется технологическими требованиями* | |

### 

### Статья 53. Градостроительные регламенты зоны иного назначения в соответствии с местными условиями

Градостроительный регламент для зоны иного назначения в соответствии с местными условиями не устанавливается.

### Статья 54. Территории, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются и на которые градостроительные регламенты не распространяются

1. Согласно части 6 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

1.1. До установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенного пункта не было связано с использованием лесов), такие земельные участки используются с учетом ограничений, установленных при использовании городских лесов в соответствии с лесным законодательством.

2. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

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

- в границах территорий общего пользования;

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

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

3. Использование земельных участков, на которые градостроительный регламент не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ, уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

4. В границах Нижнебузулинского сельского поселения, в том числе в границах территорий для которых градостроительные регламенты не устанавливаются и на которые градостроительные регламенты не распространяются, имеются объекты культурного наследия – памятники истории и выявленные памятники археологии.

**Статья 55. Виды зон градостроительных ограничений**

1. Градостроительные ограничения – это ряд требований, ограничивающих [градостроительную деятельность](http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/12086381/#31) в конкретном территориальном образовании. Основу градостроительных ограничений на территории муниципального образования составляют:

1) зоны с особыми условиями использования территорий;

2) территории особого регулирования градостроительной деятельности

3) памятник природы регионального значения «Бузулинская зеленая роща»;

4) заказник регионального значения «Иверский»;

5) иные территории с установленными ограничениями в соответствии с действующим законодательством, в том числе зоны действия опасных природных или техногенных процессов и т.д.

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

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

**Статья 56. Зоны с особыми условиями использования территорий и территории особого регулирования градостроительной деятельности**

1. На картах градостроительного зонирования настоящих Правил отображены границы следующих зон с особыми условиями использования территорий и территории особого регулирования градостроительной деятельности:

1. санитарно-защитные зоны производственных объектов, объектов транспортной инфраструктуры, объектов инженерной инфраструктуры, сельскохозяйственного производства и объектов специального назначения;
2. охранные зоны объектов инженерной и транспортной (придорожная полоса автомобильных дорог общего пользования) инфраструктуры;
3. зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
4. водоохранная зона, прибрежная защитная полоса (в том числе береговая полоса);
5. защитная зона объектов культурного наследия.

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

3. На карте «Зоны с особыми условиями использования территории» МО Нижнебузулинское сельское поселение отражены следующие параметры зон с особыми условиями использования территории:

1. охранная зона линии электропередачи напряжением 10 кВ составляет 10 м от проекции на землю от крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к линиям электропередач;

- охранная зона линии электропередачи напряжением 35 кВ составляет 15 м от проекции на землю от крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к линиям электропередач;

- охранная зона линии электропередачи напряжением 220 кВ составляет 25 м от проекции на землю от крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к линиям электропередач;

1. охранная зона линии связи не менее 2 м по обе стороны от объекта;
2. охранные зоны газопроводов всех давлений не менее 2 м (в каждую сторону) в границах сел, и не менее 3 м (в каждую сторону) при прохождении газопровода по территории лесопосадок (наличие деревьев и кустарника).

Охранная зона всех ГРП 10 м от ограждения.

Минимальные нормативные расстояния до фундаментов зданий и сооружений: от ГГРП – 10 м, от газопроводов высокого давления I кат. – 10 м, от газопроводов высокого давления II кат. – 7 м, от газопроводов среднего давления – 4 м от газопроводов низкого давления – 2 м.

1. охранная зона бытовой напорной канализации — 5 метров от трубы до фундамента здания или сооружения.

Таблица 25

**ВИДЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

| **Виды зон** | **Разновидности видов зон** | **Нормативно-правовое основание** |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Санитарно-защитные  зоны | СЗЗ объектов сельскохозяйственного производства;  СЗЗ объектов инженерной инфраструктуры;  СЗЗ объектов специального назначения | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (с изменениями и дополнениями). |
| Нормативы градостроительного проектирования Амурской области |
| Охранные  зоны | ОЗ объектов электросетевого хозяйства;  ОЗ линий сооружений связи;  ОЗ объектов газоснабжения;  Придорожная полоса автомобильной дороги общего пользования | Постановление Правительства Российской Федерации от 24.02. 2009 г. №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» |
| Федеральный закон от 07.07.2003г.  № 126-ФЗ «О связи»; Постановление Правительства РФ от 09.06.1995г. № 578 «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» |
| Постановление Правительства РФ от 20.11.2000г. № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» |
| [Федеральный закон от 08.11.2007 N 257-ФЗ (ред. от 05.12.2017) «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_72386/)» |
| Приказ Минтранса России от 13.01.2010 N 4 (ред. от 03.04.2018) Об установлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения (вместе с Порядком установления и использования придорожных полос автомобильных дорог федерального значения) |
| Постановление правительства Амурской области от 19 октября 2016 года №462 «Об утверждении порядка установления и использования придорожных полос автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения Амурской» |
| Нормативы градостроительного проектирования Амурской области |
| Водоохранные  зоны | ВЗ водных объектов;  ПЗП (прибрежная защитная полоса) водных объектов с учетом береговой полосы | Водный кодекс Российской Федерации |
| Зоны  санитарной  охраны | ЗСО источников питьевого водоснабжения | СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» (с изменениями на 25 сентября 2014 года) |
| Нормативы градостроительного проектирования Амурской области (в редакции от 13.07.2015 г) |
| Государственная охрана объектов культурного наследия | Защитная зона объектов культурного наследия | Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 N 73-ФЗ (последняя редакция) |
| Территория объекта культурного наследия, границы территории объекта культурного наследия |

1. зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения: граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 м от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м - при использовании недостаточно защищенных подземных вод. Граница второго пояса ЗСО определяется гидродинамическими расчетами исходя из условий, что микробное загрязнение, поступающее в водоносный пласт за пределами второго пояса, не достигает водозабора. Граница третьего пояса ЗСО, предназначенного для защиты водоносного пласта от химических загрязнений, также определяется гидродинамическими расчетами (требуется разработка проектов ЗСО источников водоснабжения);
2. придорожная полоса автомобильной дороги общего пользования федерального значения –50 м;

- придорожная полоса автомобильной дороги общего пользования регионального значения - 25 м;

1. СЗЗ объектов производственного использования III, IV, V класса опасности – 300, 100 и 50 м соответственно;
2. СЗЗ объектов транспортной инфраструктуры – СТО – 50 м;
3. СЗЗ сельских кладбищ – 100 м;
4. СЗЗ скотомогильника - 1000 м;
5. СЗЗ полигона ТБО – 500 м;
6. СЗЗ очистных сооружений с. Нижние Бузули– 300 м;
7. водоохранная зона р. Большая Пера - 200 м; прибрежная защитная полоса р. Большая Пера - 50 м (в том числе береговая полоса- 20 м);
8. водоохранная зона р. Бузулька - 100 м; прибрежная защитная полоса р. Бузулька - 50 м (в том числе береговая полоса- 20 м);
9. водоохранная зона р. Ора - 200 м; прибрежная защитная полоса р. Ора - 50 м (в том числе береговая полоса- 20 м);
10. защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Монумент воинам-землякам, погибшим в годы Великой Отечественной войны» - 100 м;
11. защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Братская могила 12-ти красных партизан, погибших в боях с японскими интервентами и белогвардейцами в 1919-1921 гг» - 100 м;

Статья 57. **Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий и на территориях особого регулирования градостроительной деятельности**

В настоящей статье указаны ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорийи на территориях особого регулирования градостроительной деятельности, установленные законодательством Российской Федерации. Ссылки на соответствующие нормативные правовые акты в таблице 27 статьи 52 настоящих правил.

В случае изменения нормативных правовых актов, установивших ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в части содержания установленных ограничений, подлежат применению ограничения, установленные федеральным законом и (или) принятым в соответствии с федеральным законом нормативным правовым актом, а Правила подлежат приведению в соответствие с законодательством, установившим ограничения.

**1. Санитарно-защитные зоны**

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:

1) жилую застройку, включая отдельные жилые дома;

2) ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;

3) территории садоводческих товариществ, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;

4) спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения;

5) лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;

6) другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:

1) объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

2) объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

3) комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

В границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства допускается размещать:

1) нежилые помещения для дежурного аварийного персонала;

2) помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);

3) здания управления, здания административного назначения;

4) конструкторские бюро, научно-исследовательские лаборатории;

5) поликлиники;

6) спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа;

7) бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания;

8) мотели, гостиницы;

9) гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

10) автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей;

11) пожарные депо;

12) местные и транзитные коммуникации, линии электропередачи, электроподстанции, нефте- и газопроводы;

13) артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения.

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

Порядок предоставления земельных участков, расположенных (полностью или в части) в границах установленных санитарно-защитных зон промышленных предприятий (групп предприятий, промышленных узлов), производится в соответствии с действующим законодательством с обязательным учетом режима землепользования, определенного утвержденным проектом данной санитарно-защитной зоны.

При сложившемся землепользовании, если в границы СЗЗ попадают объектов с нормируемыми показателями качества окружающей среды, возможны следующие мероприятия:

- разработка проекта СЗЗ с целью уточнения размера ЗОУИТ;

- уменьшение территории производственного объекта с сохранением требуемой плотности застройки;

- отселение жителей жилой застройки из СЗЗ в порядке, оговоренном действующим законодательством;

- перепрофилирование объекта производственного назначения на иной вид производственной деятельности меньшего класса опасности;

- внедрение новых технологий целью уменьшения СЗЗ;

- др. мероприятия в соответствии с действующим законодательством.

Проведение реконструкции или перепрофилирования действующих производств разрешается при условии снижения всех видов негативного воздействия на среду обитания до предельно допустимого уровня.

**2. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры**

Охранные зоны электрических сетей.

В пределах охранных зон ЛЭП без письменного согласия организации, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

1. производить строительство, капитальный ремонт, снос любых зданий и сооружений;
2. осуществлять всякого рода горные, взрывные, мелиоративные работы, производить посадку деревьев, полив сельскохозяйственных культур;
3. размещать автозаправочные станции;
4. устраивать свалки снега, мусора и грунта;
5. складировать корма, удобрения, солому, разводить огонь;
6. устраивать спортивные площадки, стадионы, остановки транспорта, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей.

Охранные зоны линий и сооружений связи.

В пределах охранных зон без письменного согласия и присутствия представителей предприятий, эксплуатирующих линии связи и линии радиофикации, запрещается:

1) осуществлять всякого рода строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта землеройными механизмами и земляные работы (за исключением вспашки на глубину не более 0,3 м);

2) производить геолого-съемочные, поисковые, геодезические и др. изыскательские работы, которые с бурением скважин, шурфованием, взятием проб грунта, осуществлением взрывных работ;

3) производить посадку деревьев, располагать полевые станы, содержать скот, складировать материалы, корма и удобрения, жечь костры, устраивать стрельбища;

4) устраивать проезды и стоянки автотранспорта, тракторов и механизмов, провозить негабаритные грузы под проводами воздушных линий связи и линий радиофикации, строить каналы, устраивать заграждения и др. препятствия;

5) производить строительство и реконструкцию ЛЭП, радиостанций и др. объектов, излучающих электромагнитную энергию и оказывающих опасное воздействие на линии связи и линии радиофикации;

6) производить защиту от коррозии без учета проходящих подземных кабельных линий связи;

7) устраивать причалы, производить погрузо-разгрузочные, подводно-технические, дноуглубительные и землечерпательные работы, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы производить добычу рыбы, а также водных животных и растения придонными орудиями лова, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда.

Охранные зоны газораспределительных сетей.

1. строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения;
2. сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями;
3. разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений;
4. перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей;
5. устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ;
6. огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей;
7. разводить огонь и размещать источники огня;
8. рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра;
9. открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики;
10. набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них;

**3. Придорожные полосы автомобильных дорог федерального значения общего пользования**

В пределах придорожных полос автомобильных дорог федерального значения устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания таких автомобильных дорог, их сохранности и с учетом перспектив их развития, который предусматривает, что в придорожных полосах федеральных автомобильных дорог общего пользования запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением:

* объектов, предназначенных для обслуживания таких автомобильных дорог, их строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания;
* объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации;
* объектов дорожного сервиса, рекламных конструкций, информационных щитов и указателей;
* инженерных коммуникаций.

**4. Придорожные полосы автомобильных дорог регионального значения общего пользования**

В пределах придорожных полос автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения устанавливается особый режим использования земельных участков (частей земельных участков) в целях обеспечения требований безопасности дорожного движения, а также нормальных условий реконструкции, капитального ремонта, ремонта, содержания таких автомобильных дорог, их сохранности и с учетом перспектив их развития, который предусматривает, что в придорожных полосах автомобильных дорог общего пользования регионального или межмуниципального значения запрещается строительство капитальных сооружений, за исключением:

* объектов, предназначенных для обслуживания таких автомобильных дорог, их строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания;
* объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации;
* объектов дорожного сервиса, рекламных конструкций, информационных щитов и указателей;
* инженерных коммуникаций.

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги регионального или межмуниципального значения объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются:

* при наличии согласия, выданного в письменной форме владельцем автомобильной дороги, содержащего обязательные для исполнения технические требования и условия;
* с учетом требований, предусмотренных [Градостроительным кодексом Российской Федерации](http://docs.cntd.ru/document/901919338), [Федеральным законом от 8 ноября 2007 года №257-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902070582).

**5. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы**

В отношении земельных участков, находящихся в границах водоохраной зоны запрещается:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

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

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

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

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной деятельности. Запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

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

В границах водоохранных зон допускается проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод, в соответствии **с** [водным законодательством](garantF1://12047594.0) и законодательством в области охраны окружающей среды.

Полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Использование ЗУ в границах береговых полос водных объектов общего пользования устанавливается в соответствии с федеральными законами.

**6. Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения**

В зоне санитарной охраны подземных источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения должен соблюдаться следующий режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

На территории ЗСО подземных источников водоснабжения в первом поясе:

1) не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;

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

3) территория должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за пределы первого пояса ЗСО, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

Мероприятия по второму и третьему поясам:

1) выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

2) бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

3) запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

4) запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля;

5) своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Дополнительные мероприятия по второму поясу кроме мероприятий, указанных выше:

1) не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

2) не допускается применение удобрений и ядохимикатов;

3) не допускается рубка леса главного пользования и реконструкции.

4) требуется выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

**7. Защитная зона объектов культурного наследия**

В границах защитных зон объектов культурного наследия в целях обеспечения их сохранности и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Защитные зоны для объектов археологического наследия не устанавливаются.

**8. Территории объектов культурного наследия**

Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в [статье 30](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/b5e921edcf944df6151d02a32ddd7dc2864d8287/#dst100183) Федерального закона [от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 29.12.2017) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37318/) работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам.

Особый режим использования водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения работ, определенных Водным [кодексом](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60683/) Российской Федерации, при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам и проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом.

### Статья 58. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории памятника природы регионального значения «Бузулинская зеленая роща»

1. Памятник природы регионального значения «Бузулинская зеленая роща» создан и функционирует в целях сохранения уникальных, невосполнимых, ценных в экологическом, научном, культурном и эстетическом отношениях природных комплексов, а также объектов естественного и искусственного происхождения.

2. На территории памятника природы «Бузулинская зеленая роща» запрещается всякая деятельность, влекущая за собой нарушение сохранности памятника природы, в том числе:

* все виды рубок древесно-кустарниковой растительности, за исключением выборочных санитарных рубок древесных насаждений, пострадавших в результате пожаров, ветровала либо поврежденных вредителями, а также рубок, предусмотренных проектной документацией объектов строительства;
* проведение работ по геологической разведке недр, разработке полезных ископаемых;
* сенокошение и выпас скота, заготовка древесно-веточных кормов;
* распашка земель;
* строительство зданий, дорог, трубопроводов, линий электропередачи и иных сооружений, за исключением строительства и реконструкции зданий, сооружений, дорог и прочих коммуникаций, необходимых для обеспечения работы учреждений и организаций, занимающихся предоставлением услуг в сфере рекреации и экологического туризма и уже имеющих на территории памятника природы объекты своей инфраструктуры, при условии положительного заключения государственной экологической экспертизы по проектной документации объектов строительства;
* разведение костров вне специально отведенных и обустроенных мест;
* выжигание естественной растительности;
* применение химических средств защиты растений;
* разорение муравейников, гнезд, нор и прочих жилищ диких животных;
* промышленная заготовка ягод, грибов, лекарственно-технического сырья, древесно-веточных кормов;
* загрязнение почв, замусоривание территории, захоронение мусора, устройство свалок и скотомогильников.

3. Разрешенные виды деятельности и природопользования:

Все собственники, владельцы и пользователи земель в границах памятника природы «Бузулинская зеленая роща» принимают на себя охранные обязательства по обеспечению сохранности природных сообществ и историко-культурных объектов (при их наличии).

На территории памятника природы «Бузулинская зеленая роща» хозяйственная и иная деятельность осуществляется с соблюдением Положения и Требований по предотвращению гибели объектов животного мира при осуществлении производственных процессов, а также при эксплуатации транспортных магистралей, трубопроводов, линий связи и электропередачи, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1996 года №997, и Требований к предотвращению гибели объектов животного мира при осуществлении производственных процессов, а также при эксплуатации транспортных магистралей, трубопроводов, линий связи и электропередачи на территории Амурской области, утвержденных постановлением Правительства Амурской области от 2 сентября 2013 года N 396.

Режим особой охраны памятника природы «Бузулинская зеленая роща» учитывается при разработке документов стратегического планирования, землеустроительной документации и водохозяйственных балансов.

Проектная документация объектов, строительство которых допускается Положением и планируется на территории памятника природы «Бузулинская зеленая роща», подлежит государственной экологической экспертизе.

На территории памятника природы «Бузулинская зеленая роща» допускаются:

* свободное пребывание граждан с обязательным соблюдением установленного режима охраны;
* заготовка и сбор для собственных нужд дикорастущих плодов, ягод, орехов, грибов, других пригодных для употребления в пищу лесных ресурсов, а также недревесных лесных ресурсов, кроме дикорастущих растений, их плодов и семян, виды которых занесены в Красную книгу Российской Федерации и Красную книгу Амурской области;
* фенологические и зоологические наблюдения;
* организованный экологический туризм и экскурсии;
* проведение выборочных санитарных рубок древесных насаждений, пострадавших в результате пожаров, ветровала либо поврежденных вредителями;
* проведение противопожарных мероприятий;
* проведение биотехнических мероприятий, связанных с регулированием биологической емкости угодий;
* сбор ботанических, зоологических, геологических коллекций;
* проведение научных исследований, мероприятий по экологическому просвещению и природоохранной пропаганде.

Эколого-просветительская деятельность, осуществляемая на территории памятника природы «Бузулинская зеленая роща», должна быть направлена на воспитание бережного отношения к природе, рационального использования ее богатств.

**Статья 59. Содержание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории заказника регионального значения «Иверский»**

* 1. Заказника регионального значения «Иверский» создан с целью сохранения и восстановления редких и исчезающих видов животных, в том числе ценных видов в хозяйственном, научном и культурном отношениях.

На территории заказника наблюдается одна из высших по области плотностей населения копытных животных, в первую очередь, кабана и изюбря. Заказник является частью миграционного пути норской популяции косули. В зимнее время на территории концентрируется косуля.

1. На территории заказника «Иверский» запрещается любая деятельность, если она противоречит целям создания государственного природного зоологического заказника или причиняет вред природным комплексам и их компонентам, в том числе:

* проведение работ, которые могут привести к нарушению гидрологического режима местности, почвенного покрова, возникновению и развитию эрозионных процессов;
* проведение гидромелиоративных работ, осушение болот;
* выполнение работ по геологическому изучению недр, разработка месторождений полезных ископаемых;
* строительство зданий, сооружений, в том числе временных объектов, линий электропередач, линий связи, дорог, трубопроводов и других линейных сооружений, не связанных с охраной и использованием заказника «Иверский», противопожарной охраной и использованием лесов;
* нарушение местообитаний видов животных, включенных в Красную книгу Российской Федерации и Красную книгу Амурской области или являющихся редкими в заказнике «Иверский»;
* проведение неконтролируемого выжигания естественной растительности;
* проведение рубок лесных насаждений (деревьев, кустарников, лиан), за исключением мероприятий по уходу за лесами и санитарно-оздоровительных мероприятий;
* хранение минеральных удобрений и химических средств защиты растений;
* использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты лесов, в том числе и в научных целях;
* умышленное причинение беспокойства диким животным, их отлов и уничтожение, разорение их гнезд и нор;
* пребывание граждан с огнестрельным, пневматическим оружием и другими орудиями отстрела или отлова животных, а также осуществление охоты, кроме случаев, определенных настоящим Положением;
* нахождение с собаками;
* добыча объектов животного мира, не отнесенных к охотничьим ресурсам и водным биологическим ресурсам;
* рыболовство с использованием сетевых орудий добычи (вылова);
* изменение функционального назначения территории заказника «Иверский» или его части, если оно может привести к увеличению антропогенных нагрузок на природный комплекс заказника «Иверский»;
* загрязнение почв, замусоривание территории, захоронение отходов, устройство свалок;
* проезд транспорта вне дорог, за исключением транспорта, обслуживающего линейные объекты, обеспечивающего режим охраны и функционирование заказника «Иверский»;
* размещение пасек без уведомления управления.

**Глава III. Карта (карты) градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территории**

**Статья 60. Карты градостроительного зонирования**

1. Правила землепользования и застройки включают в себя графическую часть, представленную картами градостроительного зонирования муниципального образования Нижнебузулинское сельское поселение Свободненского района Амурской области и населенных пунктов с. Нижние Бузули и с. Новоострополь, входящих в его состав.

На картах градостроительного зонирования отображены границы территориальных зон и их кодовые обозначения, определяющие вид территориальной зоны, а также границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

2. Границы территориальных зон установлены с учетом:

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

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, согласно генеральному плану муниципального образования;

3) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках.

3. Границы территориальных зон устанавлены по:

1) линиям улиц, проездов;

2) границам земельных участков;

3) границам населенного пункта в пределах муниципальных образований;

4) границам муниципального образования;

5) естественным границам природных объектов;

6) иным границам.

3. Графическая часть Правил представлена в масштабе 1: 50000 – территория МО Нижнебузулинское сельское поселение, 1:5000 - в границах с. Нижние Бузули и с. Новоострополь.

**Статья 61. Виды территориальных зон, обозначенных на картах градостроительного зонирования муниципального образования Нижнебузулинское сельское поселение Свободненского района Амурской области**

1.Виды и состав территориальных зон установлены в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса РФ.

На картах градостроительного зонирования установлены следующие виды территориальных зон:

Таблица 26

**ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ИХ КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ**

| **Кодовые обозначения территориальных зон** | | **Наименование территориальных зон** |
| --- | --- | --- |
| Жилая зона (Ж) | Ж-1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Ж-2 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами |
| Общественно-деловая зона (О) | О-1 | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| О-2 | Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения |
| Производственная зона (П1) | П1 | Производственная зона |
| Зона инженерной инфраструктуры (И) | И | Зона инженерной инфраструктуры |
| Зона транспортной инфраструктуры (Т) | Т | Зона транспортной инфраструктуры |
| Зона рекреационного назначения (Р) | Р | Зона рекреационного назначения |
| Зона сельскохозяйственного  использования (СХ) | СХ-1 | Зона сельскохозяйственных угодий |
| СХ-2 | Зона, занятая объектами сельскохозяйственного производства |
| Зона специального назначения (СП) | СП-1 | Связанная с захоронениями |
| Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур (ПТИ) | ПТИ | Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур |
| Зона иного назначения в соответствии с местными условиями (ЗИ) | ЗИ | Зона иного назначения в соответствии с местными условиями |

# Приложения

Приложение 1

**Классификатор видов разрешенного использования земельных участков**

| **Наименование вида разрешенного использования земельного участка**[**<1>**](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100298) | **Описание вида разрешенного использования земельного участка**[**<2>**](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100299) | **Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка**[**<3>**](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100300) |
| --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** |
| Сельскохозяйственное использование | Ведение сельского хозяйства.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100023) - [1.20](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst145), в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции | 1.0 |
| Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100026) - [1.6](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100038) | 1.1 |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 |
| Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 1.3 |
| Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур | 1.4 |
| Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур | 1.5 |
| Выращивание льна и конопли | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли | 1.6 |
| Животноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 1.8](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100044) - [1.11](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100053) | 1.7 |
| Скотоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);  сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.8 |
| Звероводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.9 |
| Птицеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.10 |
| Свиноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.11 |
| Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;  размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;  размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства | 1.12 |
| Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);  размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) | 1.13 |
| 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 | 1.14 |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства | 1.16 |
| Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | 1.17 |
| Обеспечение сельскохозяйственного производства | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | 1.18 |
| Сенокошение | Кошение трав, сбор и заготовка сена | 1.19 |
| Выпас сельскохозяйственных животных | Выпас сельскохозяйственных животных | 1.20 |
| Жилая застройка | Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них.  К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:  - с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);  - для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);  - как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);  - как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 2.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100080) - [2.7.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst15) | 2.0 |
| Для индивидуального жилищного строительства | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | 2.1 |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | Размещение жилого дома, не предназначенного 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 | 2.2 |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве 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);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | 2.3 |
| Передвижное жилье | Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования | 2.4 |
| Среднеэтажная жилая застройка | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | 2.5 |
| Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);  благоустройство и озеленение придомовых территорий;  обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок;  размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома | 2.6 |
| Обслуживание жилой застройки | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с [кодами 3.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst19), [3.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100105), [3.3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100108), [3.4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst23), [3.4.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst26), [3.5.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst35), [3.6](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100117), [3.7](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100120), [3.10.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst49), [4.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst56), [4.3](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100141), [4.4](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100144), [4.6](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100150), [4.7](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100153), [4.9](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst63), если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | 2.7 |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |
| Общественное использование объектов капитального строительства | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100104) - [3.10.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst52) | 3.0 |
| 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) | 3.1 |
| 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 для размещения отделений почты и телеграфа;  размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2 |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| Здравоохранение | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.4.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst26)- [3.4.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst29) | 3.4 |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| 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 | 3.4.2 |
| 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst35) - [3.5.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst38) | 3.5 |
| 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) | 3.5.1 |
| 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) | 3.5.2 |
| 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 | 3.6 |
| 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) | 3.7 |
| Общественное управление | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных 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 | 3.8 |
| Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | 3.9 |
| Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | 3.9.1 |
| Ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.10.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst49) - [3.10.2](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst52) | 3.10 |
| Амбулаторное ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | 3.10.1 |
| Приюты для животных | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных | 3.10.2 |
| Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100137)- [4.10](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst69) | 4.0 |
| Деловое управление | 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) | 4.1 |
| Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100149) - [4.9](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100161);  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | 4.2 |
| Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | 4.3 |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые | 4.5 |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | 4.7 |
| 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 | 4.8 |
| 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst15) | 4.9 |
| 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 ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 |
| Выставочно-ярмарочная деятельность | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | 4.10 |
| 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 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](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100165) - [5.5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100177) | 5.0 |
| 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 | 5.1 |
| Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | 5.2 |
| Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;  размещение детских лагерей | 5.2.1 |
| 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 | 5.3 |
| Причалы для маломерных судов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов | 5.4 |
| Поля для гольфа или конных прогулок | Обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений;  размещение конноспортивных манежей, не предусматривающих устройство трибун | 5.5 |
| Производственная деятельность | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. | 6.0 |
| 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, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории | 6.1 |
| Тяжелая промышленность | Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, 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, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования | 6.2 |
| Автомобилестроительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных 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 | 6.2.1 |
| Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности | 6.3 |
| Фармацевтическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон | 6.3.1 |
| Пищевая промышленность | Размещение объектов 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 | 6.4 |
| Нефтехимическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия | 6.5 |
| Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных 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 | 6.6 |
| Энергетика | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);  размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst19) | 6.7 |
| Атомная энергетика | Размещение объектов использования атомной энергии, в том числе атомных станций, ядерных установок (за исключением создаваемых в научных целях), пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений;  размещение объектов электросетевого хозяйства, обслуживающих атомные электростанции | 6.7.1 |
| Связь | Размещение объектов 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, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100104) | 6.8 |
| 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 | 6.9 |
| Обеспечение космической деятельности | Размещение космодромов, стартовых комплексов и пусковых установок, командно-измерительных комплексов, центров и пунктов управления полетами космических объектов, пунктов приема, хранения и переработки информации, баз хранения космической техники, полигонов приземления космических объектов, объектов экспериментальной базы для отработки космической техники, центров и оборудования для подготовки космонавтов, других сооружений, используемых при осуществлении космической деятельности | 6.10 |
| Целлюлозно-бумажная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации | 6.11 |
| Транспорт | Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100218) - [7.5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100230) | 7.0 |
| Железнодорожный транспорт | Размещение железнодорожных путей;  размещение, зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;  размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами;  размещение наземных сооружений метрополитена, в том числе посадочных станций, вентиляционных шахт;  размещение наземных сооружений для трамвайного сообщения и иных специальных дорог (канатных, монорельсовых, фуникулеров) | 7.1 |
| 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;  оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | 7.2 |
| Водный транспорт | Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок | 7.3 |
| Воздушный транспорт | Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем;  размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов | 7.4 |
| Трубопроводный транспорт | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | 7.5 |
| Обеспечение обороны и безопасности | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей;  размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий;  размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности | 8.0 |
| Обеспечение вооруженных сил | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для разработки, испытания, производства ремонта или уничтожения вооружения, техники военного назначения и боеприпасов;  обустройство земельных участков в качестве испытательных полигонов, мест уничтожения вооружения и захоронения отходов, возникающих в связи с использованием, производством, ремонтом или уничтожением вооружений или боеприпасов;  размещение объектов капитального строительства, необходимых для создания и хранения запасов материальных ценностей в государственном и мобилизационном резервах (хранилища, склады и другие объекты);  размещение объектов, для обеспечения безопасности которых были созданы закрытые административно-территориальные образования | 8.1 |
| Охрана Государственной границы Российской Федерации | Размещение инженерных сооружений и заграждений, пограничных знаков, коммуникаций и других объектов, необходимых для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации, устройство пограничных просек и контрольных полос, размещение зданий для размещения пограничных воинских частей и органов управления ими, а также для размещения пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации | 8.2 |
| Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых 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 | 8.3 |
| Обеспечение деятельности по исполнению наказаний | Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения) | 8.4 |
| Деятельность по особой охране и изучению природы | Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады) | 9.0 |
| 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 городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | 9.1 |
| Курортная деятельность | Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта | 9.2 |
| 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 | 9.2.1 |
| Историко-культурная деятельность | 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 | 9.3 |
| Использование лесов | Деятельность по заготовке, первичной обработке и вывозу древесины и недревесных лесных ресурсов, охрана и восстановление лесов и иные цели. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 10.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_308586/ce9537a598c41eedce29d39eb069ee6fdf7f09d4/#dst100263) - 10.5 | 10.0 |
| Заготовка древесины | Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана и восстановление лесов | 10.1 |
| Лесные плантации | Выращивание и рубка лесных насаждений, выращенных трудом человека, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана лесов | 10.2 |
| Заготовка лесных ресурсов | Заготовка живицы, сбор недревесных лесных ресурсов, в том числе гражданами для собственных нужд, заготовка пищевых лесных ресурсов и дикорастущих растений, хранение, неглубокая переработка и вывоз добытых лесных ресурсов, размещение временных сооружений, необходимых для хранения и неглубокой переработки лесных ресурсов (сушилки, грибоварни, склады), охрана лесов | 10.3 |
| Резервные леса | Деятельность, связанная с охраной лесов | 10.4 |
| Водные объекты | Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты | 11.0 |
| Общее пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | 11.1 |
| Специальное пользование водными объектами | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) | 11.2 |
| Гидротехнические сооружения | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | 11.3 |
| 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 | 12.0 |
| Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений | 12.1 |
| Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки | 12.2 |
| Запас | Отсутствие хозяйственной деятельности | 12.3 |
| Земельные участки общего назначения | Земельные участки, являющиеся имуществом общего пользования и предназначенные для общего использования правообладателями земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, и (или) для размещения объектов капитального строительства, относящихся к имуществу общего пользования | 13.0 |
| Ведение огородничества | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | 13.1 |
| Ведение садоводства | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей | 13.2 |

<1> В скобках указаны иные равнозначные наименования.

<2> Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

<3> Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.

1. При определении градостроительных регламентов территориальных зон использован классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 с изменениями от 09 августа 2018 г. [↑](#footnote-ref-1)