

Администрация Светлоярского муниципального района Волгоградской области

УТВЕРЖДЕНО решением Светлоярской районной

Думы Волгоградской области

от 27.02.2019 № 75/375

 **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

 **ЦАЦИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

 **СВЕТЛОЯРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

 **ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

****

 **2018**

**Содержание**

**Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений**

**Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления**

***Статья 1.***Общие положения..................................................................................

***Статья 2.*** Содержание и порядок применения Правил…………………………….

***Статья 3.*** Открытость и доступность Правил.........................................................

***Статья 4.***Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам......................................................................................................................

***Статья 5*.** Органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки……………………………..

***Статья 6.***Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки……………………………………………………………………………………

**Глава 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

***Статья 7.***Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства...................................................

***Статья 8.***Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.............................................................................................................

***Статья 9.***Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства....................................................................................

**Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления**

***Статья 10.***Общие положения о подготовке документации по планировке территории…………………………………………………………………………………….

**Глава 4. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

***Статья 11.***Общие положения о порядке проведения общественных обсуждений или публичных слушаний......................................................................

**Глава 5. Положение о внесении изменений в правила землепользования
и застройки**.

***Статья 12.***Внесение изменений в Правила..........................................................

**Глава 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования
и застройки**

***Статья 13.***Градостроительный план земельного участка....................................

**Раздел 2. Карта градостроительного зонирования**………………………………..

**Раздел 3. Градостроительные регламенты**………………………………………….

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ЦАЦИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СВЕТЛОЯРСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования**

**и застройки и внесения в них изменений**

**Глава 1. Положение о регулировании землепользования**

**и застройки органами местного самоуправления**

***Статья 1. Общие положения***

1. Правила землепользования и застройки Цацинского сельского поселения Светлоярского муниципального района Волгоградской области (далее - Правила) являются муниципальным правовым актом Светлоярского муниципального района Волгоградской области, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Волгоградской области, Уставом Светлоярского муниципального района Волгоградской области, Генеральным планом Цацинского сельского поселения Светлоярского муниципального района Волгоградской области и иными муниципальными правовыми актами Светлоярского муниципального района Волгоградской области с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Цацинского сельского поселения Светлоярского муниципального района Волгоградской области, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия и рационального использования природных ресурсов.

Правила землепользования и застройки Цацинского сельского поселения Светлоярского муниципального района Волгоградской области являются документом градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом Светлоярской районной думы Волгоградской области и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

2. Предметом регулирования Правил является зонирование территории Цацинского сельского поселения Светлоярского муниципального района Волгоградской области в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

3. Правила разработаны в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории Цацинского сельского поселения Светлоярского муниципального района Волгоградской области, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории Цацинского сельского поселения Светлоярского муниципального района Волгоградской области;

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.

4. Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных, физических и юридических лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность, а также судебных органов при разрешении споров по вопросам землепользования и застройки территории Цацинского сельского поселения Светлоярского муниципального района Волгоградской области.

5. Принятые до введения в действие Правил муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

6. За нарушение Правил виновные физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

***Статья 2. Содержание и порядок применения Правил***

1. Правила включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

Обязательным приложением к Правилам являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Светлоярская районная дума Волгоградской области также вправе подготовить текстовое описание местоположения границ территориальных зон.

Формы графического и текстового описания местоположения границ территориальных зон, требования к точности определения координат характерных точек границ территориальных зон, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации.

2. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков
и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний
по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

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

4. На отдельные виды земельных участков, установленные законодательством Российской Федерации, градостроительные регламенты не устанавливаются либо действие градостроительного регламента не распространяется.

5. Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны, если иное специально не оговорено в составе градостроительного регламента, устанавливаемого для конкретной территориальной зоны.

6. Правила не применяются в части, противоречащей ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

Срок приведения Правил в соответствие с ограничениями использования объектов недвижимости, установленными на приаэродромной территории, не может превышать шесть месяцев.

7. Допускаемые в пределах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования, а также условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешения на которые предоставлены в установленном порядке, могут применяться на одном земельном участке одновременно.

8. Применение вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства допустимо только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними на территории одного земельного участка.

***Статья 3. Открытость и доступность Правил***

1. Правила являются открытыми и общедоступными.

2. Возможность ознакомления с Правилами для всех физических, юридических и должностных лиц обеспечивается путем:

- размещения Правил на официальном сайте Цацинского сельского поселения Светлоярского муниципального района Волгоградской области в сети "Интернет";

- размещения в федеральной государственной информационной системе территориального планирования, в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности;

- опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

3. Население Цацинского сельского поселения Светлоярского муниципального района Волгоградской областиимеет право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Волгоградской области и муниципальными правовыми актами Светлоярского муниципального района Волгоградской области.

***Статья 4. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам***

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

2. Реконструкция указанных в части 1 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.

3. 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.

4. В случае, если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

***Статья 5. Органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки***

Органами местного самоуправления Светлоярского муниципального района Волгоградской области, осуществляющими регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки, являются:

1) Глава Светлоярского муниципального района Волгоградской области (далее – Глава муниципального района);

2) Светлоярская районная дума Волгоградской области, принимающая решение об утверждении Правил, о внесении в них изменений;

3) Администрация Светлоярского муниципального района Волгоградской области (далее – Администрация) - исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления, наделенный полномочиями по решению вопросов местного значения.

***Статья 6. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования
и застройки***

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным совещательным органом Администрации.

Состав и порядок деятельности Комиссии утверждаются главой муниципального района.

Требования к составу и порядку деятельности Комиссии устанавливаются законом Волгоградской области, нормативным правовым актом Светлоярского муниципального района Волгоградской области.

2. К полномочиям Комиссии относятся:

1) подготовка проекта Правил, в том числе внесение изменений в такие Правила, а также внесение изменений в проект по результатам публичных слушаний;

2) рассмотрение предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил, а также по внесению в них изменений;

3) подготовка заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения;

4) подготовка рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - условно разрешенный вид использования) или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

5) подготовка рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение
от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - отклонение от предельных параметров разрешенного строительства) или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

6) может выступать организатором при проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в порядке, установленном нормативными правовыми актами Светлоярского муниципального района Волгоградской области настоящими Правилами;

7) осуществление иных функций в соответствии с ГрК РФ и настоящими Правилами.

**Глава 2. Положение об изменении видов разрешенного использования
земельных участков и объектов капитального строительства
физическими и юридическими лицами**

***Статья 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

1. Для каждой из установленных Правилами территориальных зон Цацинского сельского поселения Светлоярского муниципального района Волгоградской области могут устанавливаться следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом, установленным для каждой территориальной зоны, 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. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

5. Изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства на условно разрешенный вид использования осуществляется на основании разрешения, предоставляемого в порядке, установленном статьей 8 настоящих Правил.

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

***Статья 8. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства***

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в порядке, установленном положениями ГрК РФ, муниципальными правовыми актами.

2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

3. В случае, если условно разрешенный вид использования включен
в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения общественных обсуждений или публичных слушании 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.

***Статья 9. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства***

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

2. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства осуществляется в порядке, установленном положениями ГрК РФ, муниципальными правовыми актами.

3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях

5. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

**Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке**

**территории органами местного самоуправления**

***Статья 10. Общие положения о подготовке документации по планировке территории***

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

2. Случаи, при которых в целях размещения объекта капитального строительства подготовка документации по планировке территории является обязательной, устанавливаются действующим градостроительным законодательством.

2. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

3. Требования к составу и содержанию проектов планировки территории, проектов межевания территории устанавливаются действующим градостроительным законодательством, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

4. Порядок подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории устанавливается действующим градостроительным законодательством и нормативными правовыми актами Светлоярского муниципального района Волгоградской области.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории
до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, в случаях, установленных действующим законодательством.

6. Допускается внесение изменений в документацию по планировке территории путем утверждения ее отдельных участей по основаниям и в порядке, определенным действующим градостроительным законодательством.

7. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

**Глава 4. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

***Статья 11. Общие положения о порядке проведения общественных обсуждений или публичных слушаний***

1. Общественные обсуждения или публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. За исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ и другими федеральными законами, обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях подлежат:

1) проекты правил землепользования и застройки;

2) проекты планировки территории и проекты межевания территории;

3) проекты, предусматривающие внесение изменений в перечисленные выше документы;

4) проекты решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

5) проекты решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

3. Порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам, указанным в части 2 настоящей статьи, определяется Уставом муниципального образования, нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и положениями ГрК РФ.

**Глава 5. Положение о внесении изменений в правила землепользования**

**и застройки**

***Статья 12. Внесение изменений в Правила***

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и Правилами.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану Цацинского сельского поселения Светлоярского муниципального района Волгоградской области, схеме территориального планирования Светлоярского муниципального района Волгоградской области, возникшее в результате внесения в генеральный план или схему территориального планирования Светлоярского муниципального района Волгоградской области изменений;

2) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в Правилах;

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию.

4. Предложения о внесении изменений в Правила направляются:

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

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

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

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

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

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений осуществляет подготовку заключения главе муниципального района, содержащего рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе муниципального района.

6. Глава муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Одновременно с принятием решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила глава муниципального района определяет порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта, иные вопросы организации работ.

7. Глава муниципального района не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение сообщения о принятии такого решения на официальном сайте Светлоярского муниципального района Волгоградской области в сети "Интернет".

8. Светлоярская районная дума Волгоградской области осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Цацинского сельского поселения Светлоярского муниципального района Волгоградской области, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Волгоградской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам проверки Светлоярская районная дума Волгоградской области направляет проект о внесении изменений в Правила главе муниципального района или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в [пункте](file:///C%3A%5CUsers%5CA_Pochivalova.I-VOLGA%5CDesktop%5C2%20%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%D0%9F%D0%97%D0%97.doc#Par2) 8 настоящего раздела, в Комиссию на доработку.

10. Глава муниципального района при получении от Светлоярской районной думы Волгоградской области проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

11. Проект о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации,

12. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся в порядке, определяемом Уставом Светлоярского муниципального района Волгоградской области и (или) нормативным правовым актом Светлоярской районной думы Волгоградской области, в соответствии с положениями ГрК РФ.

Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний
по проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

В случае подготовки проекта о внесении изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, общественные обсуждения или публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

13. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект главе муниципального района. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с ГрК РФ не требуется.

14. Глава муниципального района в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в [пункте 1](file:///C%3A%5CUsers%5CA_Pochivalova.I-VOLGA%5CDesktop%5C2%20%D0%9F%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA%D1%82%20%D0%9F%D0%97%D0%97.doc#Par8)3 настоящего раздела обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Светлоярскую районную думу Волгоградской области или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

15. Светлоярская районная дума Волгоградской области по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить указанный проект или направить его главе муниципального района на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила.

**Глава 6. Положение о регулировании иных вопросов
землепользования и застройки**

***Статья 13. Градостроительный план земельного участка***

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 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. Сведения, подлежащие отображению в градостроительном плане земельного участка, порядок получения такого документа установлены действующим градостроительным законодательством.

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

5. 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.**

**Карта градостроительного зонирования**

**Раздел 3. Градостроительные регламенты.**

**Статья 14. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования**

1. Для целей регулирования землепользования и застройки в поселении установлены территориальные зоны, виды, состав и коды которых приведены ниже:

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовые обозначения территориальных зон | Н Наименование территориальных зон |

**жилые зоны**

 **Ж-1** Зона усадебной застройки

 **Ж-2** Зона смешанной застройки

**общественно-деловые зоны**

 **Ц** Зона размещения объектов делового, общественного, коммерческого назначения

**производственные зоны**

**П-1** Производственная зона

**зоны СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО назначения**

**СХ-1** Зона сельскохозяйственных угодий

**зоны РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ специального назначения**

**С** Зона специального назначения

**зоны рекреационного назначения**

**Р** Зона городских парков, набережных и бульваров

**зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

 **ИТ** Зона инженерно-транспортной инфраструктуры

2. Границы территориальных зон установлены по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

3. Каждая территориальная зона обозначается на карте градостроительного зонирования территории населенного пункта определенным цветом и буквенно-цифровым кодом.

4. Для каждого вида территориальных зон устанавливаются виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

5. Территориальная зона может состоять из участков территориальной зоны. Участок территориальной зоны - часть территориальной зоны, состоящая из земельных участков, имеющих смежные границы, и отделенная от других участков этой же территориальной зоны участками других территориальных зон.

**Статья 15. Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. В градостроительных регламентах в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования.

2. В части основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования к их размещению, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящей статье, и частные требования, относящиеся к каждой из выделенных территориальных зон в отдельности, указанные в главе 7.

3. В части вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования, к их размещению, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящей статье.

4. В числе общих требований к размещению основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

1) при соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более основных и условно разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания;

2) объекты культурного наследия относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон;

3) объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (линейные объекты, канализационные насосные станции, распределительные подстанции, трансформаторные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные, водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины; локальные очистные сооружения, очистные сооружения поверхностного стока, а также объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций, если для их расположения требуется отдельные земельные участки, относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

4) объекты транспорта, включая мастерские по ремонту и обслуживанию автомобилей, автозаправочные и газонаполнительные станции, стоянки индивидуального легкового автотранспорта, относятся к условно разрешенным видам использования в границах земельных участков, непосредственно примыкающих к территориям улично-дорожной сети, расположенных на территории всех зон, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение;

5) размещение указанных объектов разрешается при соблюдении следующих условий:

а) выбор места размещения объектов должен осуществляться с учетом возможной реконструкции автомобильной дороги;

б) размещение, проектирование и строительство объектов должно производиться с учетом требований стандартов и технических норм безопасности дорожного движения, экологической безопасности, строительства и эксплуатации автомобильных дорог.

5. В числе общих требований к размещению вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

1) для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

а) виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами;

б) объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для функционирования объектов основных и условно разрешенных видов использования;

в) объекты временного проживания, необходимые для функционирования основных и условно разрешенных, видов использования;

г) объекты коммунального хозяйства (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

д) автостоянки и гаражи для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

е) благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

ж) площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;

з) общественные туалеты;

2) размещение объектов, вспомогательных видов разрешенного использования, разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством;

3) суммарная общая площадь зданий (помещений) занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования расположенных на территории одного земельного участка не должна превышать 30% общей площади зданий расположенных на территории соответствующего земельного участка;

4) суммарная общая площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования расположенных на территории одного земельного участка не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящих Правил.

**Статья 16. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Настоящим градостроительным регламентом предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

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

2) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;

3) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения

мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство 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;

5) минимальная ширина вдоль фронта улицы;

6) максимальные выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков;

7) максимальные выступы за красную линию ступеней и приямков;

8) максимальная общая площадь объектов нежилого назначения на территории земельных участков в границах зон жилой застройки;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков;

10) минимальная доля озеленения территории земельных участков.

2. В части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены общие требования, относящиеся ко всем выделенным территориальным зонам в целом, указанные в настоящей статье, и частные требования, относящиеся каждой из выделенных территориальных зон в отдельности, указанные в главе 7.

3. В числе общих требований к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства градостроительными регламентами установлены следующие:

1) выступы за красную линию балконов, эркеров, козырьков не допускаются более 2,0 метров и ниже 3,5 метров от уровня земли;

2) выступы за красную линию ступеней и приямков допускаются по согласованию Администрации;

3) общие требования в части максимальной высоты объектов капитального строительства:

- высота объектов капитального строительства определяется как расстояние по вертикали от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши, парапета, ограждения или до наивысшей точки конька скатной крыши, без учета технических устройств (антенн, дымовых и вентиляционных труб).

4. Общие требования в части озеленения территории земельных участков:

1) к озелененным территориям, требуемым градостроительными регламентами к размещению на земельных участках, относятся части участков, которые не застроены строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом: покрыты зелеными насаждениями (цветники; газоны, покрытые кустарниками, высокоствольными растениями), водоемами, доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке или в квартале;

2) озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

а) площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;

б) открытыми спортивными площадками;

в) другими подобными объектами;

3) доля озелененных территорий для объектов в указанных зонах (кроме садов и скверов) не устанавливается; при этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий, либо проведение компенсационного озеленения в соответствии с нормативными актами сельского поселения. Доля озелененных территорий садов, скверов – 70%.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон за исключением перечисленных в части 3, пункт 2) приведена в таблице 2.

Таблица №1

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков

| №п/п | Вид использования | Минимальная площадь озелененных территорий |
| --- | --- | --- |
| 1 | Сады, скверы, бульвары; парки; комплексы аттракционов | 70% территории земельного участка |
| 2 | Объекты дошкольного образования (ДОУ), объекты начального и среднего общего образования (школы) | 50% территории земельного участка |
| 3 | Индивидуальные жилые дома;открытые объекты физической культуры и спорта | 40% территории земельного участка |
| 4 | Прочие(\*) | 15% территории земельного участка |

(\*) – за исключением объектов следующих видов разрешенного использования, для которых требования по озеленению территории участка не устанавливаются:

1) объекты коммунального хозяйства;

2) объекты сельскохозяйственного использования;

3) объекты транспорта.

5. При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

6. При застройке земельных участков, расположенных вне рекреационных зон (Р) и примыкающих к лесам, садам и паркам, в пределах доступности не более 300 метров, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30%.

7. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами.

 8. Общие требования в части размещения машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков:

1) система организации хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков может предусматривать следующие виды хранения:

а) хранение в капитальных гаражах - стоянках (наземных, подземных, встроенных и пристроенных);

в) хранение на открытых охраняемых и неохраняемых стоянках;

2) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков приведено в таблице 3.

Таблица 2

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков

| №п/п | Вид использования | Минимальное количество машино-мест |
| --- | --- | --- |
| 1 | Индивидуальные жилые дома | 1 машино-место на земельный участок |
| 2 | Личные подсобные хозяйства | 1 машино-место на земельный участок |
| 3 | Открытые объекты физической культуры и спорта  | 2 машино-мест на 10 единовременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве |
| 4 | Земельные участки парков, садов, скверов  | 4 машино-мест на 1,0 га территории участка  |
| 5 | Кладбища | 10 машино-мест на 1,0 га территории участка |

3. Для видов использования, не указанных в таблице, минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта на территории земельных участков определяется в соответствии с действующими региональными нормативами градостроительного проектирования Волгоградской области.

4. В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

5. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

**Статья 17. Градостроительные регламенты, виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по территориальным зонам**

**1. Зона УСАДЕБНОЙ застройки (Ж-1).**

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования жилых районов, микрорайонов и кварталов из отдельно стоящих и блокированных жилых зданий с минимально разрешенным набором услуг для населения местного значения.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- для индивидуального жилищного строительства;

- для ведения личного подсобного хозяйства;

- блокированная жилая застройка;

- дошкольное, начальное и среднее общее образование;

- деловое управление, рынки, магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание;

- здравоохранение, амбулаторно-поликлиническое обслуживание;

- культурное развитие, религиозное использование;

- амбулаторное ветеринарное обслуживание;

- объекты гаражного назначения;

- обслуживание автотранспорта;

- обеспечение внутреннего правопорядка;

- земельные участки (территории) общего пользования;

- склады;

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- отдельно стоящие, пристроенные или встроенные в жилые здания гаражи и открытые парковки;

- хозяйственные постройки;

- теплицы, оранжереи;

- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- палисадники, огороды, сады;

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

- оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары);

- площадки для сбора мусора;

- индивидуальные бассейны.

**1.3. Условно-разрешенные виды использования**

- площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;

- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий;

- строения отдельно стоящие для содержания домашних животных и птицы;

- школы-интернаты любого профиля;

- здания, строения, сооружения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;

- магазины специализированной торговли;

- объекты, связанные с отправлением культа;

- коммунальное обслуживание, социальное обслуживание, бытовое обслуживание;

- здания, строения, сооружения почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций.

**1.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны усадебной застройки (Ж-1)**

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

а) минимальная площадь земельного участка — 400 кв. метров;

б) максимальная площадь земельного участка - 5000кв. метров;

в) минимальная ширина вдоль фронта улицы – 10 метров;

2) Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 шт.

3) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений – 3 метра.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 75%.

**2. Зона смешанной застройки (Ж-2).**

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования жилых районов, микрорайонов и кварталов смешанной застройки из блокированных жилых зданий, многоквартирных зданий, зданий, строений, сооружений обслуживания населения и нежилого назначения.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- блокированная жилая застройка;

- малоэтажная многоквартирная застройка;

- дошкольное, начальное и среднее общее образование;

- деловое управление, рынки, магазины, общественное питание, гостиничное обслуживание;

- здравоохранение, амбулаторно-поликлиническое обслуживание;

- коммунальное обслуживание, социальное обслуживание, бытовое обслуживание;

- культурное развитие, религиозное использование;

- амбулаторное ветеринарное обслуживание;

- объекты гаражного назначения;

- обслуживание автотранспорта;

- обеспечение внутреннего правопорядка;

- земельные участки (территории) общего пользования;

- склады;

- здания спортивного назначения.

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- хозяйственные постройки;

- сады, огороды, палисадники;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);

- площадки для сбора мусора;

- площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;

- парковки автомобилей у жилых единиц вместимостью;

- парковки автомобилей перед обслуживающими и нежилыми зданиями, строениями, сооружениями;

- встроенно-пристроенные гаражи для легковых автомобилей;

- открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей;

- отдельно стоящие гаражи для обеспечения потребностей льготных категорий населения;

- надворные туалеты.

**1.3. Условно-разрешенные виды использования**

- магазины специализированной торговли;

- общественные пожарные резервуары для хранения воды;

- клубы, в том числе специализированного назначения;

- объекты, связанные с оправлением культа.

**1.5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны смешанной застройки (Ж-2)**

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

а) минимальная площадь земельного участка — 300 кв. метров;

б) максимальная площадь земельного участка - 25000кв. метров;

в) минимальная ширина вдоль фронта улицы – 10 метров;

2) Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 шт.

3) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений – 3 метра.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 75%.

**общественно-деловые зоны**

**3. общественно-ДЕЛОВые Зоны Ц.**

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования центра города с преимущественным спектром административных, общественных, культурных и обслуживающих видов недвижимости, разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, связанных с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения при ограничении жилых функций.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков**

**и объектов капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- обслуживание жилой застройки;

- объекты гаражного назначения;

- общественное использование объектов капитального строительства;

- коммунальное обслуживание;

- социальное обслуживание;

- бытовое обслуживание;

- здравоохранение;

- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;

- стационарное медицинское обслуживание;

- образование и просвещение;

- дошкольное, начальное и среднее общее образование;

- среднее и высшее профессиональное образование;

- культурное развитие;

- религиозное использование;

- общественное управление;

- обеспечение научной деятельности;

- обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;

- ветеринарное обслуживание;

- амбулаторное ветеринарное обслуживание;

- приюты для животных;

- предпринимательство;

- деловое управление;

- объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы);

- рынки;

- магазины;

- банковская и страховая деятельность;

- общественное питание;

- гостиничное обслуживание;

- развлечения;

- обслуживание автотранспорта;

- объекты придорожного сервиса;

- выставочно-ярмарочная деятельность;

- обеспечение внутреннего правопорядка;

- земельные участки (территории) общего пользования;

- связь;

- спорт;

- склады.

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- общественные туалеты;

- объекты пожарной охраны;

- встроено-пристроенные гаражи для легковых автомобилей (включая подземные, полуподземные (заглубленные);

- парковки автомобилей перед зданиями, строениями, сооружениями делового, культурного, общественного, бытового назначения;

- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб.

**1.3. Условно-разрешенные виды использования**

- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

- школы общеобразовательные;

- многоквартирные жилые здания не выше 3 этажей;

- общежития не выше 3 этажей;

- банные и банно-развлекательные комплексы;

- здания, строения, сооружения общественных бань и банно-развлекательных комплексов;

- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий;

- хозяйственные постройки;

- здания, строения, сооружения высших учебных заведений не выше 3 этажей;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

- подземные или много этажные гаражи.

**1.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для общественно-деловой зоны Ц.**

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

а) минимальная площадь земельного участка — 100 кв. метров;

б) максимальная площадь земельного участка - 25000кв. метров;

в) минимальная ширина вдоль фронта улицы – 10 метров;

2) Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 шт.

3) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений – 1 метр.

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%.

**производственные зоны**

**4. ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА П-1.**

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования промышленных районов, узлов и площадок, включающих производственные предприятия, являющиеся источником шума, движения транспорта, загрязнения окружающей среды.

Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости осуществляется только при соблюдении санитарных и экологических нормативов и требований.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- основные площадки производственных предприятий I и II класса вредности различного профиля;

- объекты гаражного назначения;

- коммунальное обслуживание;

- обеспечение в области гидрометеорологии и смежных с ней областях;

- обслуживание автотранспорта;

- объекты придорожного сервиса;

- недропользование;

- тяжелая промышленность;

- автомобилестроительная промышленность;

- легкая промышленность;

- фармацевтическая промышленность;

- нефтехимическая промышленность;

- строительная промышленность;

- энергетика, связь;

- склады;

- обеспечение космической деятельности;

- целлюлозно-бумажная промышленность;

- транспорт, железнодорожный транспорт, автомобильный транспорт, водный транспорт, воздушный транспорт, трубопроводный транспорт;

- обеспечение обороны и безопасности;

- обеспечение вооруженных сил;

- обеспечение внутреннего правопорядка;

- обеспечение деятельности по исполнению наказаний;

- общее пользование водными объектами;

- специальное пользование водными объектами;

- гидротехнические сооружения;

- земельные участки (территории) общего пользования:

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- таможни;

- автотранспортные предприятия;

- гаражи боксового типа, малоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки;

- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных предприятий и служб;

- питомники растений для озеленения и благоустройства территории города.

**1.3. Условно-разрешенные виды использования**

- автозаправочные станции различного типа;

- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны) и обслуживания населения;

- здания, строения, сооружения общественного питания (кафе, столовые, буфеты);

- здания, строения, сооружения коммунально-бытового назначения;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

**1.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для производственной зоны (П-1)**

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

а) минимальная площадь земельного участка — 100 кв. метров;

б) максимальная площадь земельного участка - 1000000кв. метров;

в) минимальная ширина вдоль фронта улицы – 10 метров;

2) Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 5 шт.

3) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений – 3 метра.

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%.

**зоны РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ специального назначения**

**5. зона СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ с.**

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования промышленных районов, обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования городских кладбищ и территорий их влияния.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- земельные участки (территории) общего пользования;

- ритуальная деятельность;

- специальная деятельность;

- склады;

- объекты гаражного назначения;

- производственная деятельность III, IV, V класса опасности различного профиля;

- полигоны твердых бытовых отходов;

- шламонакопители, шламоотвалы;

- пруды накопители промстоков, иловые пруды.

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;

- оранжереи;

- аллеи, скверы;

- хозяйственные корпуса;

- резервуары для хранения воды;

- объекты пожарной охраны;

- общественные туалеты;

- парковки.

- сопутствующие производства и технологические установки;

- озелененные территории санитарно-защитных зон и зон санитарной охраны;

- инженерно-планировочные сооружения, элементы и объекты инженерного благоустройства;

- здания, строения, сооружения ведомственной охраны;

- административные здания;

- лаборатории;

- площадки для стоянки служебных автомобилей.

**1.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны специального назначения (с)**

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

а) минимальная площадь земельного участка — 100 кв. метров;

б) максимальная площадь земельного участка - 200000кв. метров;

в) минимальная ширина вдоль фронта улицы – 10 метров;

2) Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 шт.

3) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений – 3 метра.

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%.

**зоны рекреационного назначения**

**6. ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (р).**

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования озелененных участков города, предназначенных для кратковременного отдыха и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах в центральных и жилых районах города, в пределах установленных красных линий.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- отдых (рекреация);

- природно-познавательный туризм;

- туристическое обслуживание;

- склады;

- земельные участки (территории) общего пользования:

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха: бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы;

- комплексы для занятий фитнессом;

- комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные;

- предприятия общественного питания;

- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства;

- хозяйственные здания, строения, сооружения;

- зеленые пляжи;

- парковки автомобилей;

- оранжереи;

- общественные туалеты.

**1.3. Условно-разрешенные виды использования**

- здания, строения, сооружения органов внутренних дел;

- временные павильоны для розничной торговли и обслуживания населения;

- объекты пожарной охраны;

- резервуары для хранения воды;

- площадки для выгула собак;

- автомобильные стоянки;

- пляжи.

**1.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны рекреационного назначения (Р)**

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

а) минимальная площадь земельного участка — 100 кв. метров;

б) максимальная площадь земельного участка - 2000кв. метров;

в) минимальная ширина вдоль фронта улицы – 10 метров;

2) Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 2 шт.

3) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений – 3 метра.

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%.

**зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

**7. Зона инженерно-ТРАНСПОРТНОЙ инфраструктуры (ИТ).**

Зона выделена для обеспечения правовых условий эксплуатации железных дорог, перевозок по железной дороге пассажиров и осуществления транспортировок грузов. В соответствии с подпунктом 3 пункта 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительных регламентов на земельные участки и объекты капитального строительства в этой зоне не распространяется. Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской федерации.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- земельные участки (территории) общего пользования;

- связь;

- склады;

- железнодорожный транспорт;

- автомобильный транспорт:

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- объекты пожарной охраны;

- парковки.

- сопутствующие производства и технологические установки;

- озелененные территории санитарно-защитных зон и зон санитарной охраны;

- инженерно-планировочные сооружения, элементы и объекты инженерного благоустройства;

- здания, строения, сооружения ведомственной охраны;

- административные здания;

- лаборатории;

- площадки для стоянки служебных автомобилей.

**1.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны инженерно-транспортной инфраструктуры (ИТ)**

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

а) минимальная площадь земельного участка — 100 кв. метров;

б) максимальная площадь земельного участка - 2000кв. метров;

в) минимальная ширина вдоль фронта улицы – 10 метров;

2) Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 2 шт.

3) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений – 3 метра.

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%.

**СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫЕ ЗОНЫ (СХ)**

**8. Зона сельскохозяйственных угодий СХ-1.**

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности.

Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости осуществляется только при соблюдении санитарных и экологических нормативов и требований.

**1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- Поля и участки для выращивания сельскохозяйственной продукции

- Луга, пастбища, сенокосы

- Залежи

- Земли занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.)

- Здания, строения и сооружения сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства

**1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Лесозащитные полосы

- Линейные инженерные и транспортные коммуникации

**1.3. Условно-разрешенные виды использования**

- автозаправочные станции различного типа;

- здания, строения, сооружения общественного питания (кафе, столовые, буфеты);

- здания, строения, сооружения коммунально-бытового назначения;

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

**1.4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХ-1:**

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

а) минимальная площадь земельного участка — 400 кв. метров;

б) максимальная площадь земельного участка - 1000000кв. метров;

в) минимальная ширина вдоль фронта улицы – 10 метров;

2) Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 шт.

3) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений – 3 метра.

4) Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 70%.