

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ВЕРХНЕЕНЕРГЕНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

2019 год

Содержание

Глава 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки Верхненергенского сельского поселения и внесения в них изменений	3
Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления	3
Статья 2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами	7
Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления	7
Статья 4. Проведение общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	8
Статья 5. Внесение изменений в настоящие Правила	8
Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки	8
Глава 2. Карта градостроительного зонирования	9
Статья 7. Карта градостроительного зонирования	9
Глава 3. Градостроительные регламенты	10
Статья 8. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	10
Статья 9. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства	11
Статья 10. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территорий	17

Глава 1. Порядок применения Правил землепользования и застройки Верхненергенского сельского поселения и внесения в них изменений

Статья 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

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

2. Настоящие Правила применяются ко всей территории Верхненергенского сельского поселения Нанайского муниципального района Хабаровского края в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами местного самоуправления администрации Нанайского муниципального района Хабаровского края, Уставом муниципального образования и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, которые регулируют отношения по землепользованию и застройке на территории городского поселения.

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

4. Решения по землепользованию и застройке принимаются на основе градостроительных регламентов (глава 3 настоящих Правил), установленных в пределах соответствующих территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования (статья 7 настоящих Правил), действие которых распространяется в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

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

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

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

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

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

6. Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены, исходя из условия обеспечения использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с каждым из поименованных в градостроительном регламенте основным видом разрешенного использования или условно разрешенным видом использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также осуществления совместно с ним вспомогательных видов использования. Вспомогательные виды разрешенного использования являются допустимыми только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемыми совместно с ними.

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

7. Градостроительные регламенты приписаны к территориальным зонам, выделенным на карте градостроительного зонирования (статья 7 настоящих Правил).

В случае расположения земельного участка в границах зон с особыми условиями использования территории (статья 8 настоящих Правил), в том числе в границах зон объектов культурного наследия (статья 9 настоящих Правил), на земельный участок и расположенные на нем объекты капитального строительства распространяется действие ограничений, указанных в статье 13 настоящих Правил.

8. На карте границ зон с особыми условиями использования территорий (статья 8 настоящих Правил) и карте границ территорий объектов культурного наследия (статья 9 настоящих Правил) отображены границы зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых действуют ограничения (статья 13 настоящих Правил), с учетом которых определяются функциональное назначение и интенсивность использования территорий.

9. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не указанные в статье 11 настоящих Правил, являются неразрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены в порядке подачи заявления на получение разрешения на условно разрешенный вид использования.

10. Соответствующим градостроительному регламенту является такое использование земельных участков и объектов капитального строительства, которое соответствует в совокупности:

- видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (статья 11 настоящих Правил), установленным для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования (статья 7 настоящих Правил);

- предельным (минимальным и/или максимальным) размерам земельных участков и объектов капитального строительства (статья 12 настоящих Правил), установленным для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования (статья 7 настоящих Правил);

- условиям ограничений на использование земельных участков и объектов капитального строительства в случаях расположения земельных участков в границах зон с особыми условиями использования территорий (статья 8 настоящих Правил), в том числе в границах зон охраны объектов культурного наследия (статья 9 настоящих Правил).

11. При использовании земельных участков помимо требований градостроительных регламентов в соответствии с законодательством подлежат соблюдению:

- требования технических регламентов и нормативных правовых актов;
- иные документально зафиксированные требования, параметры, ограничения, сервитуты на использование земельных участков, установленные на стадии образования земельных участков, в том числе посредством подготовки документации по планировке территории (проекты планировки, проекты межевания).

12. При отсутствии возможности образования земельных участков для использования в соответствии с основными и условно разрешенными видами использования образование земельных участков, подготовка градостроительных планов, выдача разрешений на строительство отдельно для объектов, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, не производится, в том числе в случаях, когда для отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов требуется технологическое размещение вне границ земельного участка, разрешенное использование которого они обеспечивают.

В случаях, когда для отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования объектов требуется технологическое размещение вне границ земельного участка, разрешенное использование которого они обеспечивают, для ограниченного пользования чужим земельным участком в соответствии с законодательством устанавливается сервитут, в том числе:

- для прохода или проезда через земельный участок;
- для использования земельного участка в целях прокладки, эксплуатации, ремонта объектов (сетей, сооружений) инженерно-технического обеспечения, в том числе коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- для временного пользования земельным участком в целях проведения строительных, изыскательских, исследовательских и других работ.

13. Принятые до вступления в силу настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления Николаевского муниципального района Хабаровского края по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются, постольку они не противоречат настоящим Правилам.

14. К вопросам местного значения городского поселения относятся:

- утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки, утверждение подготовленной на основе генеральных планов поселения документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка, расположенного в границах поселения, выдача разрешений на строительство (за исключением случаев, преду-

смотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами), разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений, резервирование земель и изъятие земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд, осуществление муниципального земельного контроля в границах поселения, осуществление в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, осмотров зданий, сооружений и выдача рекомендаций об устранении выявленных в ходе таких осмотров нарушений, направление уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее - уведомление о планируемом строительстве) параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о соответствии или несоответствии построенного или реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности при строительстве или реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства или садовых домов на земельных участках, расположенных на территориях поселений, принятие в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации решения о сносе самовольной постройки, решения о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленными правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательными требованиями к параметрам объектов капитального строительства, установленными федеральными законами (далее также - приведение в соответствие с установленными требованиями), решения об изъятии земельного участка, не используемого по целевому назначению или используемого с нарушением законодательства Российской Федерации, осуществление сноса самовольной постройки или ее приведения в соответствие с установленными требованиями в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

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

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

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

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

4. Выбор вида разрешенного использования и размещение объекта капитального строительства федерального, регионального, местного значения, объекта инженерно-технического обеспечения, объекта социальной сферы (в том числе объекта образования, здравоохранения, бытового обслуживания), для расположения которого требуется отдельный земельный участок,

осуществляется в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории.

Статья 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления

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

Статья 4. Проведение общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Проведение общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии со статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 5. Внесение изменений в настоящие Правила

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

Статья 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Земельные участки, объекты капитального строительства, образованные, созданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлен соответствующий градостроительный регламент и на которые распространяется действие указанного градостроительного регламента, являются несоответствующими градостроительному регламенту, в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки и объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых указанные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства не допускаются;

- существующие параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны;

- существующие параметры объектов капитального строительства соответствуют предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, но одновременно данные объекты расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещение объектов капитального строительства, имеющих указанные параметры, не допускается.

Лица, виновные в нарушении законодательства о градостроительной деятельности, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Глава 2

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ, КАРТА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, КАРТА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.

Статья 7. Карта градостроительного зонирования с Верхненергенского сельского поселения Нанайского муниципального района Хабаровского края.

На карте градостроительного зонирования Верхненергенского сельского поселения в соответствии с Приказом Министерства экономического развития РФ от 9 января 2018 г. № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения» принята следующая структура и кодировка территориальных зон:

Таблица 1

Кодовые обозначения	Наименование территориальных зон
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ	
Ж-1	<u>Зона застройки индивидуальной жилой застройки и малоэтажной жилой застройки</u> Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки индивидуальными жилыми домами, малоэтажными жилыми домами, допускается размещение блокированных и многоквартирных жилых домов, объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.
Ж-2	<u>Зона перспективной жилой застройки</u> Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования новых жилых районов низкой плотности застройки индивидуальными жилыми домами, малоэтажными жилыми домами, допускается строительство многоквартирных жилых домов, объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ	
СН	<u>Зона специального назначения</u> Территориальная зона выделена для организации мест погребения и размещения объектов, предназначенных для оказания ритуальных услуг, размещения объектов сбора, утилизации бытовых и промышленных отходов, размещения специальных объектов.

Кодовые обозначения	Наименование территориальных зон
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ	
П	<u>Зона производственно-коммунальных объектов</u> Территориальная зона предназначена для промышленности, являющейся источником шума, движения транспорта и загрязнения окружающей среды. Для максимального уменьшения воздействия на прилегающие районы виды использования должны соответствовать требованиям по уровню вредных выбросов и защите окружающей среды; требуется организация санитарно-защитных зон радиусом 50 - 300 метров. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов капитального строительства в зоне возможно только при условии соблюдения санитарных правил. К выбору условно разрешенного вида использования в данной зоне предъявляется дополнительное требование по исключению создания препятствий для развития и технологического функционирования объектов, отнесенных к основным и вспомогательным видам разрешенного использования.
РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ	
Р-1	<u>Зона озелененных территорий общего пользования</u> Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания благоприятной окружающей среды в интересах здоровья и благополучия населения.
Р-2	<u>Зона лесов</u> Территориальная зона выделена для обеспечения дифференциации режима использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, расположенных в лесопарковых зонах, а также для сохранения мест обитания фауны и восстановления нарушенных природных ландшафтов.

Статья 8. Границы зон с особыми условиями использования территорий

Охранные зоны устанавливаются на землях, непосредственно прилегающих к объектам, в отношении которых они установлены (сам объект, в отношении которого установлена данная зона, в состав зоны не входит). Границы данной территории определяются исходя из категории охраняемого объекта и в строгой соответствии с действующими нормативно-правовыми актами, в которых устанавливаются особые требования к использованию данного участка, в целях охраны условий жизнедеятельности человека, среды обитания растений, животных и других организмов вокруг промышленных зон и объектов хозяйственной и иной деятельности, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий по экологическим условиям и нормативному режиму градостроительной деятельности.

Правовой режим зон с особыми условиями использования территории регламентируется не только градостроительным и земельным законодательством, но и:

- законодательством в области электроэнергетики (охранные зоны объектов электросетевого хозяйства и охранные зоны объектов по производству электрической энергии);
- законодательством в области промышленной безопасности (охранные зоны магистральных трубопроводов и охранные зоны газораспределительных сетей);

- законодательством о железнодорожном транспорте (охранные зоны железных дорог);
- законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения (санитарно-защитные зоны);
- природоресурсным законодательством (водоохранные зоны, зоны затопления и подтопления, рыбоохранные зоны и рыбохозяйственные заповедные зоны, лесопарковые зоны и зеленые зоны и т.д.)
- и другими отраслями российского законодательства.

В соответствии со статей 52 Федерального закона от 10.01.2002 № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды" зон с особыми условиями использования территории создаются в целях охраны условий жизнедеятельности человека, среды обитания растений, животных и других организмов вокруг промышленных зон и объектов хозяйственной и иной деятельности, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, создаются защитные и охранные зоны, в том числе санитарно-защитные зоны, в кварталах, микрорайонах городских и сельских поселений - территории, зеленые зоны, лесопарковые зоны и иные зоны с ограниченным режимом природопользования.

На карте границ зон с особыми условиями использования территорий выделены зоны с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности и представлены для следующих объектов:

- 1.СЗЗ кладбища – 500 м. (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов");
2. СЗЗ объекта по обработке и (или) обезвреживанию и (или) захоронению ТКО (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов");
3. Охранная зона газопровода – 6 м. (Постановление Правительства Российской Федерации от 20 ноября 2000 г. N 878.

Статья 9. Карта границ территорий объектов культурного наследия

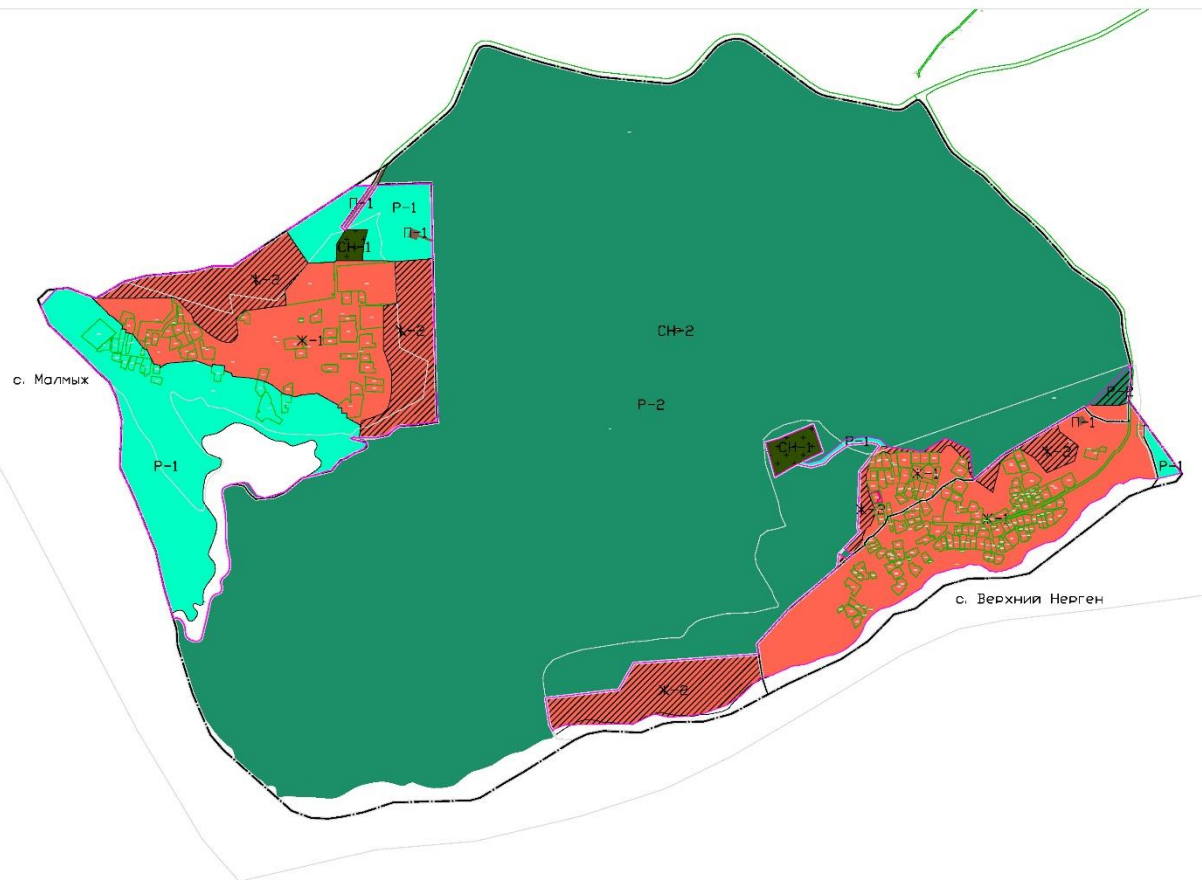
Объекты культурного наследия в границах Верхненергенского сельского поселения не установлены.

Статья 10. Карта границ территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности

Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

Ввиду отсутствия деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории границы таких территорий не отражены.

Карта территориальных зон Верхненергенского сельского поселения



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы
 — граница муниципального образования Верхненергенского сельского поселения (код объекта 501010307)
 — границы населенных пунктов (код объекта 601010400)
 — планируемые границы населенных пунктов (код объекта 601010400)
 — Границы земельных участков по сведениям ЕГРН

Функциональные зоны

Ж-1 — Жилая зона (код объекта 701010100)
 Ж-2 — Планируемая жилая зона (код объекта 701010100)
 П-1 — Производственная зона (код объекта 701010401)

Природно-рекреационные зоны

Р-1 — Зоны озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса) (код объекта 701010601)
 Р-2 — Зона лесов (код объекта 701010605)
 Р-2 — планируемая Зона лесов (код объекта 701010605)

Зоны специального назначения

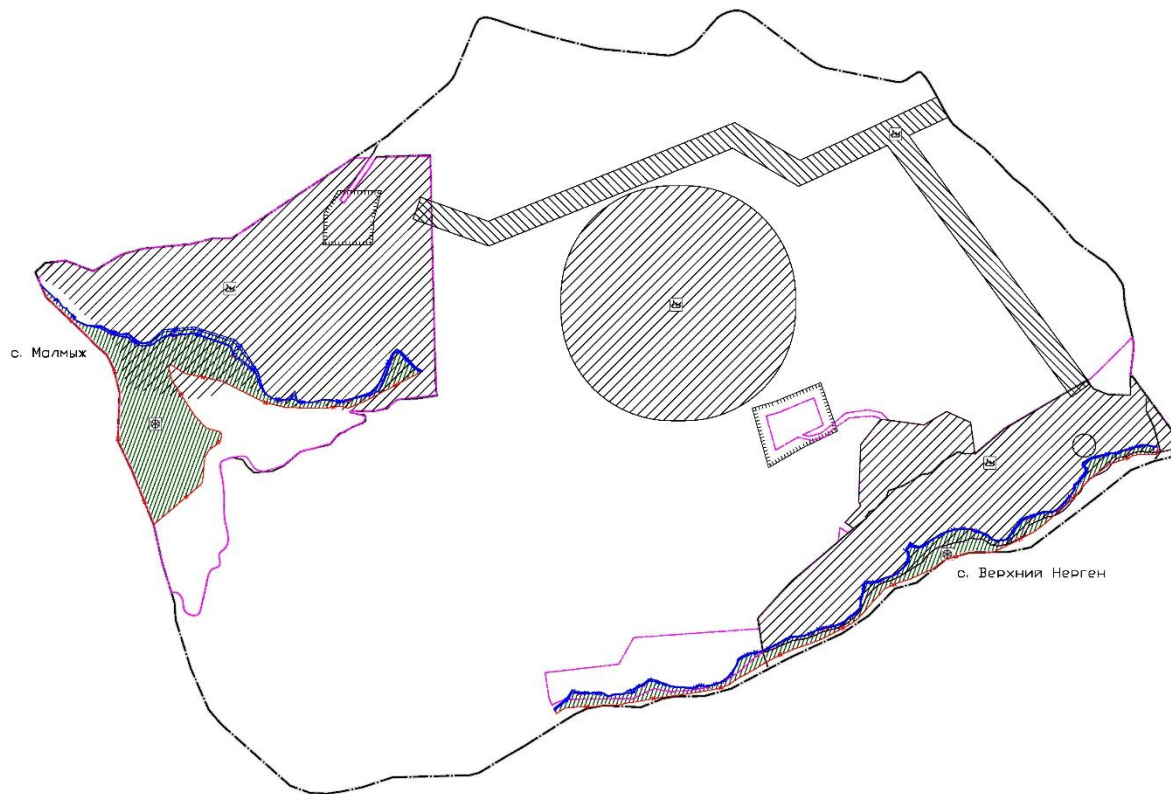
СН-1 — Зона кладбищ (код объекта 701010701)
 СН-2 — Зоны специального назначения (код объекта 701010703)

							Внесение изменений в Генеральный план Верхненергенского сельского поселения		
Уд.м.	на з.	Лист	Ф.И.О.	Подп.	Согл.		Территориальные зоны Верхненергенского сельского поселения		
Разреш.							Листов	Лист	Лист
							гг	1	1
И.контр.							Масштаб 1: 10 000		

Копировать

Формат А4

Карта зон с особыми условиями использования



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Границы

- граница муниципального образования Верхнемургенского сельского поселения
(код объекта 601010357)
----- границы населенных пунктов (код объекта 601010400)
----- планируемые границы населенных пунктов (код объекта 601010400)
----- санитарно-защитные зоны (код объекта 603010101)
----- санитарно-защитные зоны планируемые (код объекта 603010101)

Границы территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, сведения о которых содержатся в ЕГРП

- | | |
|---|---|
|  | Территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного характера (код объекта 606010101) |
|  | Территории, подверженные риску возникновения чрезвычайных ситуаций техногенного характера (код объекта 606010201) |

с. Верхний Нерген

Границы зон затопления

- зона затопления водами озера Калтахэвен протоки Хоринская при
максимальном уровне воды 1-процентной обеспеченности (27:09-6.578)
(код объекта 603011401)

Границы зон подтопления

- зона подтопления водной озера Калотхазын протоки Хоринская при
глубине залегания грунтовых вод менее 0,3 метра (2709-6-579); (код
объекта 603011402)
- зона подтопления водной озера Калотхазын протоки Хоринская при
глубине залегания грунтовых вод от 2 до 3 метров (2709-6-581)
(код объекта 603011402)
- зона подтопления водной озера Калотхазын протоки Хоринская при
глубине залегания грунтовых вод от 0,3-0,7 до 1,2-2 метров от
поверхности (2709-6-580) (код объекта 603011402)

С. Малых

Границы зон затопления

- зона затопления водами реки Амур, территория, затопляемая при максимальном уровне воды 1% обеспеченности (2709-6.577) (код объекта 603011401)

Границы зон подтопления

- зона подтопления водами реки Амур, территория сильного подтопления – при глинине залегания гранитных вод менее 0,3 метра (2709-6376) (код объекта 603011402)
- зона подтопления водами реки Амур, территория умеренного подтопления – при глинине залегания гранитных вод от 0,3-0,7 до 1,5-2 метров от поверхности (2709-6374) (код объекта 603011402)
- зона подтопления водами реки Амур, территория слабого подтопления – при глинине залегания гранитных вод от 2 до 3 метров (2709-6373) (код объекта 603011402)

[illegible]

Глава 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 11. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Зона жилого назначения (код зоны Ж)

Зона жилого назначения Ж установлена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции жилых домов не выше трех этажей с наличием придомовых территорий, территорий общего пользования (благоустройство, озеленение, спортивные и детские площадки, площадки для отдыха) и объектов гаражного назначения. В состав зоны Ж могут включаться территории, предназначенные для обслуживания жилой застройки, а также для ведения гражданами садоводства, огородничества и личного подсобного хозяйства.

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться с учетом требований пожарной безопасности, санитарно-защитных зон и нормативно-правовых актов по установлению охраны источников водоснабжения, водоотведения, тепло и газоснабжения.

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Предельные размеры земельных участков (м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	Предельное кол-во этажей (или предельная высота зданий, строений, сооружений)
			min	max	min	max			
1.	Индивидуальное жилищное строительство	2.1	400	3000	10	-	65%	3	3 (9 м)
2.	Ведение личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	400	3000	10	-	65%	3	2 (6 м)
3.	Блокированная жилая застройка	2.3	400	3000	10	-	65%	3	2 (6 м)
4.	Хранение автотранспорта	2.7.1	(15)*	(50)*	10	-	(100%)*	(0)*	0(0)*
			*- (объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, индивидуальные гаражи, отдельно стоящих и пристроенные)						
5.	Коммунальное обслуживание	3.1	4	-	1	-	65%	-	2 (6 м)
			для линейных объектов не подлежит установлению						

6.	Бытовое обслуживание	3.3	100	-	10	-	65%	3	2 (6 м)
7.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	100	-	10	-	65%	3	2 (6 м)
8.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Не подлежит установлению					3	2 (6 м)
9.	Магазины	4.4	100	-	10	-	65%	3	2 (6 м)
10.	Рынки	4.3	-	-	10	-	65%	3	2 (6 м)
11.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежит установлению						
12.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется						
13.	Благоустройство территории	12.0.2	Не распространяется						
14.	Улично-дорожная сеть	12.0.1	Не распространяется						
15.	Спорт	5.1	-	-	10	-	65%	3	2 (6 м)

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Обслуживание жилой застройки - 2.7
2. Хранение автотранспорта - 2.7.1
3. Предоставление коммунальных услуг - 3.1.1

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Условно разрешенные виды использования

	Код (числовое обозначение)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)	Предельные размеры земельных участков (м)	Максимальный процент застройки	Минимальные отступы	Предельное кол-во этажей
--	----------------------------	---	---	--------------------------------	---------------------	--------------------------

№ п/ п	Наименование ВРИ	значе- ние ВРИ)	м)				ки, в том числе в зависимо- сти от ко- личества надзем- ных эта- жей	пы от границ зе- мель- ного участ- ка (м)	(или пре- дельная высота зданий, строе- ний, со- оруже- ний)
			min	max	min	max			
1.	Культурное развитие	3.6	100	-	10	-	65%	3	2 (6 м)
2.	Религиозное использование	3.7	100	-	10	-	65%	3	2 (6 м)
3.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	100	-	10	-	65%	3	2 (6 м)
4.	Гостиничное обслуживание	4.7	100	-	10	-	65%	3	2 (6 м)
5.	Ведение Са- доводства	13.2	400	1500	10	-	40%	3	2 (6 м)
6.	Ведение ого- родничества	13.1	400	1500	10	-	0%	3	2 (6 м)

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж: Требования и параметры по высоте оград вдоль улиц, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования. Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

Зоны специального назначения выделяются для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок бытовых отходов и иных объектов, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон городских и сельских поселений (**код зоны – СН**)

Зона СН установлена для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок бытовых отходов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться с учетом требований пожарной безопасности, санитарно-защитных зон и нормативно-правовых актов по установлению охраны источников водоснабжения, водоотведения, тепло и газоснабжения.

Основные виды разрешенного использования

		Код (чис- ловое обо- значе-	Предельные размеры зе- мельных участков (кв. м)	Предельные размеры зе- мельных участков (м)	Макси- мальный процент застрой- ки, в том	Мини- маль- ные отсту- пы от	Пре- дельное кол-во этажей (или
--	--	---	---	--	---	--	---

№ п/п	Наименование ВРИ	ние ВРИ)	min	max	min	max	числе в зависимости от количества надземных этажей	границ земельного участка (м)	пре-дельная высота зданий, строений, сооружений)
1.	Религиозное использование	3.7	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)
2.	Ритуальная деятельность	12.1	2400	-	24	-	50%	3	2 (6 м)

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Склады – 6.9

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Предельные размеры земельных участков (м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	Предельное кол-во этажей (или предельная высота зданий, строений, сооружений)
			min	max	min	max			
1.	Магазины	4.4	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)
2.	Автомобильный транспорт	7.2	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)

Производственная зона (код зоны – П)

Зона П установлена для размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду, а также для размещения, складских объектов, объектов оптовой торговли, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться с учетом требований пожарной безопасности, санитарно-защитных зон и нормативно-правовых актов по установлению охраны источников водоснабжения, водоотведения, тепло и газоснабжения.

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Предельные размеры земельных участков (м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	Предельное кол-во этажей (или предельная высота зданий, строений, сооружений)
			min	max	min	max			
1.	Хранение автотранспорта	2.7.1	(15)*	(50)*	10	-	(100%)*	(0)*	0(0)*
			*- (объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, индивидуальные гаражи, отдельно стоящих и пристроенные)						
2.	Коммунальное обслуживание	3.1	4	-	1	-	65%	-	2 (6 м)
		для линейных объектов не подлежит установлению							
3.	Производственная деятельность	6.0	100	-	10	-	65%	3	2 (6 м)
4.	Тяжелая промышленность	6.2	100	-	10	-	65%	3	2 (6 м)
5.	Пищевая промышленность	6.4	100	-	10	-	65%	3	2 (6 м)
6.	Нефтехимическая промышленность	6.5	100	-	10	-	65%	3	2 (6 м)
7.	Строительная промышленность	6.6	100	-	10	-	65%	3	2 (6 м)
8.	Энергетика	6.7					65%		
9.	Связь	6.8	4	-	1	-	65%	-	2 (6 м)
10.	Склады	6.9	100	-	10	-	65%	3	2 (6 м)
11.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	Не подлежит установлению						

12.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется
-----	---	------	---------------------

Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Общественное питание -4.6
2. Автомобильный транспорт - 7.2

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к вспомогательным видам разрешенного использования устанавливаются идентичными с соответствующими предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных для основных видов разрешенного использования и условно разрешенных видов использования, дополнительно к которым и совместно с которыми установлены вспомогательные виды разрешенного использования.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Предельные размеры земельных участков (м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	Предельное кол-во этажей (или предельная высота зданий, строений, сооружений)
			min	max	min	max			
1.	Бытовое обслуживание	3.3	100	-	10	-	65%	3	2 (6 м)
2.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	100	-	10	-	65%	3	2 (6 м)
3.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	100	-	10	-	65%	3	2 (6 м)
4.	Предпринимательство	4.0	4	-	1	-	65%	3	2 (6 м)
5.	Магазины	4.4	100	-	10	-	65%	3	2 (6 м)

Рекреационная зона в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования. **(код зоны Р-1)**

Зона Р установлена для обеспечения условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением, а также для создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства зеленых насаждений, обеспечения их рационального использования.

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться с учетом требований пожарной безопасности, санитарно-защитных зон и нормативно-правовых актов по установлению охраны источников водоснабжения, водоотведения, тепло и газоснабжения.

Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Предельные размеры земельных участков (м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	Предельное кол-во этажей (или предельная высота зданий, строений, сооружений)
			min	max	min	max			
1.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)
2.	Религиозное использование	3.7							
3.	Спорт	5.1	-	-	10	-	50%	3	2 (6 м)
4.	Гостиничное обслуживание	4.7	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)
5.	Отдых (рекреация)	5.0	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)
6.	Спорт	5.1	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)
7.	Туристическое обслуживание	5.2.1	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)
8.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется						

Вспомогательные виды разрешенного использования

Не установлены.

Условно разрешенные виды использования

№ п/ п	Наименование ВРИ	Код (чис- ловое обо- значе- ние ВРИ)	Предельные размеры зе- мельных участков (кв. м)		Предельные размеры зе- мельных участков (м)		Макси- мальный процент застрой- ки, в том числе в зависи- мости от ко- личества надзем- ных эта- жей	Мини- маль- ные отсту- пы от границ зе- мель- ного участ- ка (м)	Пре- дельное кол-во этажей (или пре- дельная высота зданий, строе- ний, со- орууже- ний)
			min	max	min	max			
1.	Коммунальное обслуживание	3.1	4	-	1	-	50%	-	-

Рекреационная зона объектов спорта, отдыха, туризма (код зоны Р-2)

Зона Р установлена для обеспечения условий сохранения и использования земельных участков озеленения в целях проведения досуга населением, а также для создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства зеленых насаждений, обеспечения их рационального использования.

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться с учетом требований пожарной безопасности, санитарно-защитных зон и нормативно-правовых актов по установлению охраны источников водоснабжения, водоотведения, тепло и газоснабжения.

Основные виды разрешенного использования

№ п/ п	Наименование ВРИ	Код (чис- ловое обо- значе- ние ВРИ)	Предельные размеры зе- мельных участков (кв. м)		Предельные размеры зе- мельных участков (м)		Макси- мальный процент застрой- ки, в том числе в зависи- мости от ко- личества надзем- ных эта- жей	Мини- маль- ные отсту- пы от границ зе- мель- ного участ- ка (м)	Пре- дельное кол-во этажей (или пре- дельная высота зданий, строе- ний, со- орууже- ний)
			min	max	min	max			
9.	Объект обще- ственного пи- тания, в том числе бар, за- кусочная, кафе, ресторан, сто- ловая	3.4.1	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)

10.	Религиозное использование	3.7							
11.	Спорт	5.1	-	-	10	-	50%	3	2 (6 м)
12.	Гостиничное обслуживание	4.7	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)
13.	Отдых (рекреация)	5.0	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)
14.	Туристическое обслуживание	5.2.1	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)
15.	Бытовое обслуживание	3.3	100	-	10	-	65%	3	2 (6 м)
16.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется						

Вспомогательные виды разрешенного использования

Не установлены.

Условно разрешенные виды использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (числовое обозначение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Предельные размеры земельных участков (м)		Максимальный процент застройки, в том числе в зависимости от количества надземных этажей	Минимальные отступы от границ земельного участка (м)	Предельное кол-во этажей (или предельная высота зданий, строений, сооружений)
			min	max	min	max			
2.	Коммунальное обслуживание	3.1	4	-	1	-	50%	-	-

Статья 12. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ограничения указаны в ст. 11 применительно к каждой территориальной зоне.

2. Уточнения отступов для жилой застройки (для каждой зоны, предусматривающей размещение жилых домов и ведение личного подсобного хозяйства):

- минимальный отступ застройки от границы, разделяющей соседние земельные участки: от постройки для содержания скота и птицы - 2 м,

- минимальный отступ от границы, разделяющей соседние земельные участки до хозяйственных построек вспомогательного назначения (бани, гаража, дровяника и др.) – 1 м; допускается размещать хозяйственные постройки вспомогательного назначения (гараж,

дровяник) по границе земельного участка смежной с территорией общего пользования (улицы, дороги, проезды, переулки) по согласованию с главой поселения;

- минимальный отступ от границы, разделяющей соседние земельные участки до зеленых насаждений: от высокорослых деревьев - 4 м, от среднерослых деревьев - 2 м, от кустарника - 1 м;

- расстояние от туалета до стен соседнего дома следует принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

- ограждение земельных участков, примыкающих к жилому дому, должно быть единообразным с обеих сторон улицы на протяжении не менее одного квартала (в том числе территория дома и двора между соседними участками) и иметь высоту не более 2 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте; на границе с соседним земельным участком (в том числе сад/огород, за исключением дворовой территории) следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка, максимально допустимая высота ограждений принимается не более 2 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте.

3. В случае расположения земельных участков в зонах затопления паводковыми водами, в том числе в зоне затопления 1% обеспеченности, на земельные участки и объекты капитального строительства распространяется действие ограничений по условиям, установленным законодательством Российской Федерации в области защиты населения и территорий от чрезвычайных ситуаций.

В зонах затопления 1% обеспеченности использование земельных участков для размещения объектов капитального строительства без проведения инженерной подготовки территории (путем подсыпки, намыва, обвалования грунтом и иными способами) не допускается.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос определяются режимами, установленными водным законодательством Российской Федерации. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством Российской Федерации и законодательством Российской Федерации в области охраны окружающей среды.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах санитарных, защитных, санитарно-защитных, шумовых зон, зон санитарной охраны устанавливаются в целях уменьшения негативного (вредного) воздействия на человека и окружающую природную среду предприятий, транспортных коммуникаций, линий электропередач, в том числе факторов физического воздействия - шума, электро-магнитных волн, а также в целях обеспечения безопасности объектов, для которых данные зоны установлены. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории данных зон определяются режимами использования, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Статья 13. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории

Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливает-

ся градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории не установлены, ввиду отсутствия осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территорий.

Приложение 1
К правилам землепользования и застройки
Верхненергенского сельского поселения
Нанайского муниципального района
Хабаровского края