



**СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ
НАНАЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
Хабаровского края**

РЕШЕНИЕ

от 01.02.2023 № 282
с. Троицкое

Об утверждении Правил землепользования и застройки сельского поселения «Село Нижняя Манома» Нанайского муниципального района Хабаровского края

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», уставом Нанайского муниципального района Хабаровского края, с учетом протокола публичных слушаний от 15.12.2022 г. и заключения публичных слушаний по вопросу «О Правилах землепользования и застройки сельского поселения «Село Нижняя Манома» Нанайского муниципального района Хабаровского края», Собрание депутатов Нанайского муниципального района Хабаровского края

РЕШИЛО:

1. Утвердить прилагаемые Правила землепользования и застройки сельского поселения «Село Нижняя Манома» Нанайского муниципального района Хабаровского края.

2. Признать утратившими силу следующие решения Собрания депутатов Нанайского муниципального района Хабаровского края:

- решение от 23.11.2016 № 149 «Об утверждении правил землепользования и застройки сельских поселений Нанайского муниципального района Хабаровского края»;

- решение от 28.04.2017 № 198 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения «Село Нижняя Манома» Нанайского муниципального района Хабаровского края»;

- решение от 20.02.2019 № 378 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения «Село Нижняя Манома» Нанайского муниципального района Хабаровского края»;

- решение от 23.10.2019 № 17 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки сельского поселения «Село Нижняя Манома» Нанайского муниципального района Хабаровского края».

3. Опубликовать настоящее решение в Сборнике нормативных правовых актов Собрания депутатов Нанайского муниципального района

Хабаровского края и разместить на официальном сайте администрации Нанайского муниципального района Хабаровского края в информационно – телекоммуникационной сети «Интернет».

4. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования.

Председатель Собрания депутатов

Е.С. Масловская

Глава муниципального района

Н.Г. Сафронов



УТВЕРЖДЕНЫ
решением Собрания депутатов
Нанайского муниципального района
Хабаровского края
от 01.02.2023 № 282

ПРАВИЛА
землепользования и застройки сельского поселения «Село Нижняя Манома»
Нанайского муниципального района Хабаровского края

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

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 сельского поселения «Село Нижняя Манома» 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.

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 объектов капитального строительства (статья 12 настоящих Правил) 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 (статья 11 настоящих Правил), 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 объектов капитального строительства, установленные статьей 12 настоящих Правил, применяются при образовании земельных участков, в том числе при подготовке документации по планировке территорий, и в иных, предусмотренных законодательством случаях.

7. Градостроительные регламенты приписаны к территориальным зонам, выделенным на карте градостроительного зонирования (статья 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 Нанайского муниципального района Хабаровского края по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются, постольку они не противоречат настоящим Правилам.

14. К вопросам местного значения сельского 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, предусмотренных 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 планируемом 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, установленным 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.

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.

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.

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.

5. Внесение изменений в настоящие Правила

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

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;

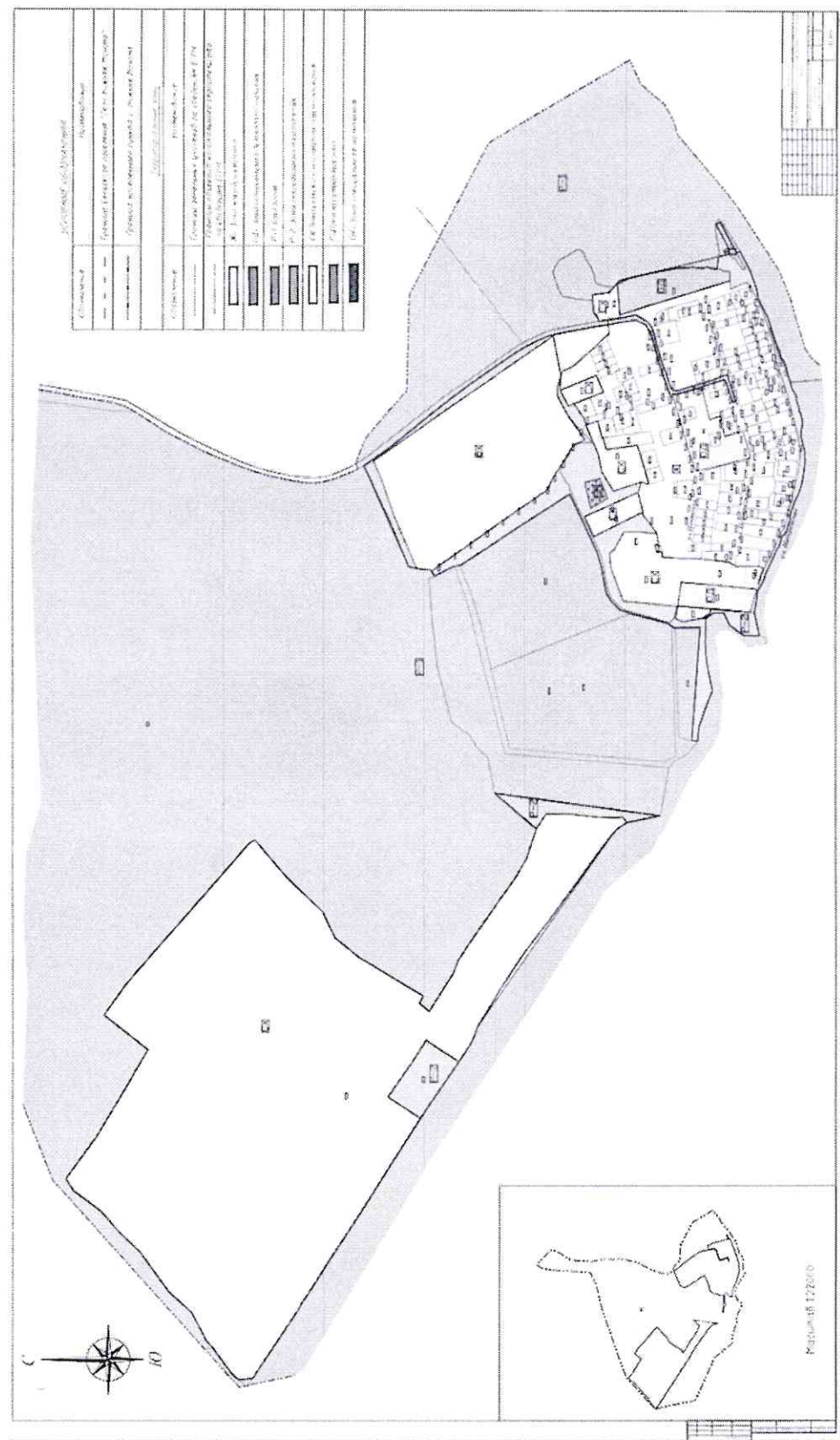
- существующие виды использования земельных участков и объектов капитального строительства соответствуют указанным в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, но одновременно данные участки 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.

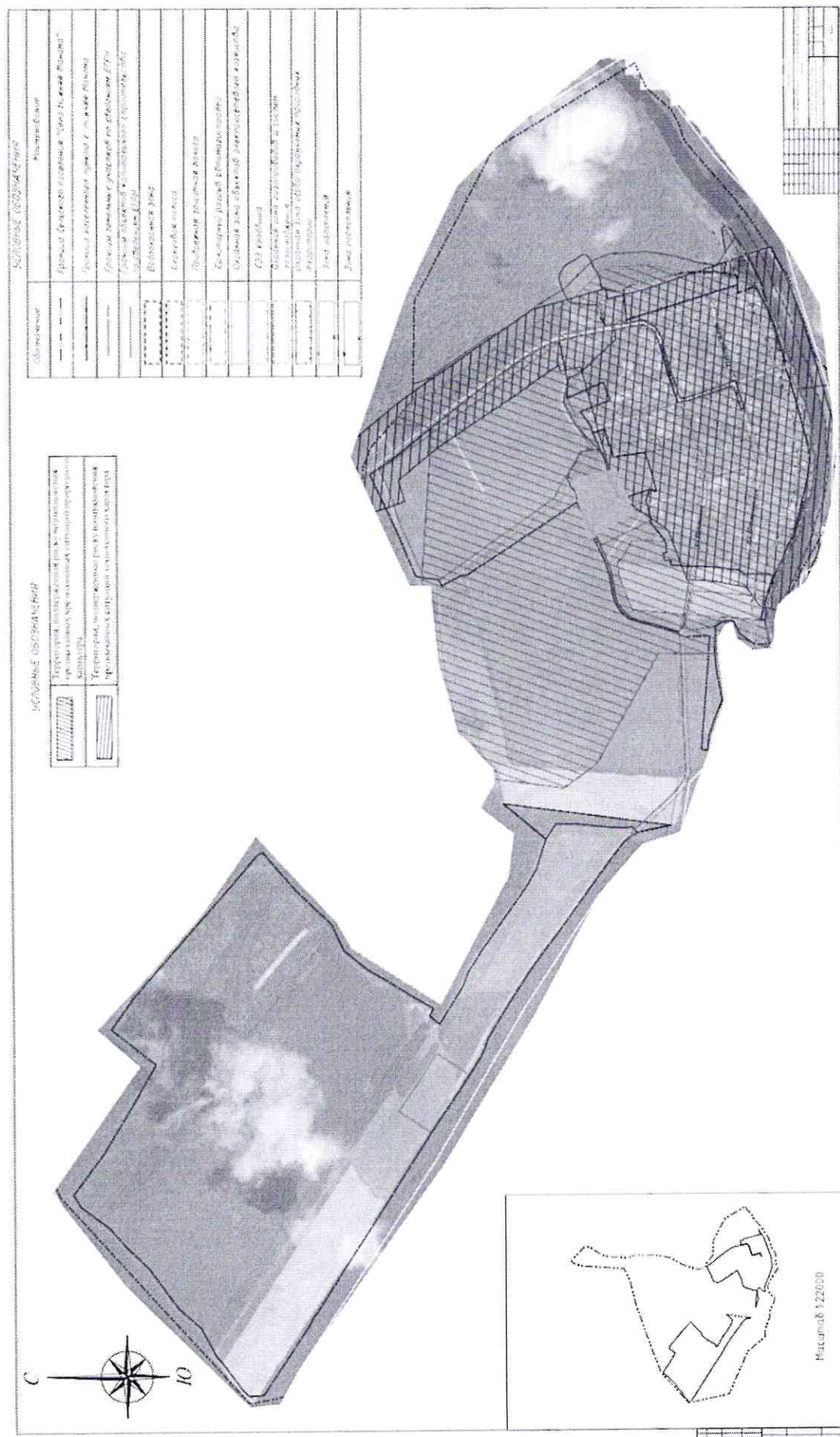
7. Карта градостроительного зонирования сельского поселения «Нижняя Манома» Нанайского муниципального района Хабаровского края.



На карте градостроительного зонирования сельского поселения «Село Нижняя Манома» 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

Кодовое обозначение	Наименование
Жилые зоны	
Ж-1	Зона жилого назначения
Общественно деловая зона	
ОД	Зона общественно-делового назначения
Производственная зона	
П	Обеспечение правовых условий формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, не выше V класса санитарной вредности, деятельность которых связана с низкими уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр услуг, способствующих развитию производственной деятельности.
Рекреационная зона	
Р-1	Зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом
Р-2	Зона объектов спорта, отдыха и туризма
Зона сельскохозяйственного использования	
СХ	Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции
Зона специального назначения	
СН	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



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 статьей 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 электросетей, ТП (СанПиН 2971-84 "Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты");

9. Карта границ территорий объектов культурного наследия

Объекты культурного наследия в границах сельского поселения «Село Нижняя Манома» не установлены.

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.

Глава 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

11. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. 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.

1.1. Основные виды разрешенного использования

№ п/ п	Наименование ВРИ	Код (число вое обозна чение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Предельные размеры земельных участков (м)		Максимальный процент застройки , в том числе в зависимос ти от	Минимальные отступы от границ земельного участка	Предельное кол-во этажей (или предельная высота
			min	max	min	max			

14.	Улично-дорожная сеть	12.0.1	Не распространяется						
15.	Спорт	5.1	-	-	10	-	65%	3	2 (6 м)

1.2. 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.

1.3. 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 количество этажей (или предельная высота зданий, строений, сооружений)
			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 Садоводства	13.2	400	1500	10	-	40%	3	2 (6 м)
6.	Ведение огородничества	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.

2. Зона общественно-делового назначения (код зоны ОД)

Многофункциональная общественно-деловая зона ОД установлена для обеспечения условий размещения объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности, а также общественного использования объектов капитального строительства.

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.

2.1. 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 количество 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.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	600	25000	10	-	65%	3	4 (12 м)
3.	Ведение личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2	400	3000	10	-	65%	3	2 (6 м)
4.	Общественное использование	3.0	200	-	10	-	70%	3	3 (9 м)

2.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

1. Обеспечение внутреннего правопорядка -8.3

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.

2.3. 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 количество этажей (или предельная высота зданий, строений, сооружений)
			min	max	min	max			
1.	Рынки	4.3	-	-	10	-	70%	3	-
2.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	100	-	10	-	70%	3	2 (6 м)
3.	Связь	6.8	4	-	1	-	70%	3	-

3. 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.

3.1. Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование ВРИ	Код (число вое обозна чение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Предельные размеры земельных участков (м)		Максимальный процент застройки , в том числе в зависимос ти от количеств а надземны х этажей	Минимальные отступы от границ земель ного участк а (м)	Предельное кол- во этажей (или предель ная высота зданий, строени й, сооруже ний)
			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.	Производствен ная деятельность	6.0	100	-	10	-	65%	3	2 (6 м)
4.	Тяжелая промышленнос ть	6.2	100	-	10	-	65%	3	2 (6 м)
5.	Пищевая промышленнос ть	6.4	100	-	10	-	65%	3	2 (6 м)
6.	Нефтехимическ ая промышленнос ть	6.5	100	-	10	-	65%	3	2 (6 м)
7.	Строительная промышленнос ть	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	12.0	Не распространяется						

	(территории) общего пользования		
--	---------------------------------------	--	--

3.2. 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.

3.3. Условно разрешенные виды использования

№ п/ п	Наименование ВРИ	Код (число вое обозна чение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Предельные размеры земельных участков (м)		Максимальный процент застройки , в том числе в зависимос ти от количеств а надземны х этажей	Минимальные отступы от границ земель ного участк а (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)

4. 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.

4.1. 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 количество 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	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)
3.	Спорт	5.1	-	-	1	-	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						

4.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

Не установлены.

4.3. Условно разрешенные виды использования

№ п/ п	Наименование ВРИ	Код (число вое обозна чение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Предельные размеры земельных участков (м)		Максимальный процент застройки , в том числе в зависимос ти от количеств а надземны х этажей	Минимальные отступы от границ земель ного участк а (м)	Предель ное кол- во этажей (или предель ная высота зданий, строени й, сооруже ний)
			min	max	min	max			
1.	Коммунальное обслуживание	3.1	4	-	1	-	50%	-	-

5. 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.

5.1. Основные виды разрешенного использования

№ п/ п	Наименование ВРИ	Код (число вое обозна чение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Предельные размеры земельных участков (м)		Максимальный процент застройки , в том числе в зависимос ти от количеств а надземны х этажей	Минимальные отступы от границ земель ного участк а (м)	Предель ное кол- во этажей (или предель ная высота зданий, строени й, сооруже ний)
			min	max	min	max			
1.	Объект общественного	3.4.1	100	-	10	-	50%	3	2(6 м)

	питания, в том числе бар, закусочная, кафе, ресторан, столовая								
2.	Религиозное использование	3.7	100	-	10	-	50%	3	2(6 м)
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.	Туристическое обслуживание	5.2.1	100	-	10	-	50%	3	2(6 м)
7.	Бытовое обслуживание	3.3	100	-	10	-	65%	3	2(6 м)
8.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не распространяется						

5.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

Не установлены.

5.3. 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 количество этажей (или предельная высота зданий, строений, сооружений)
			min	max	min	max			
2.	Коммунальное обслуживание	3.1	4	-	1	-	50%	-	-

6. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенная для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции (код зоны – СХ)

Зона СХ предназначена для ведения садоводства, установлена для обеспечения возможности размещения объектов сельскохозяйственного назначения (тепличных хозяйств, питомников и тд и тп) и для ведения гражданами садоводства.

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.

6.1. 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 количество этажей (или предельная высота зданий, строений, сооружений)
			min	max	min	max			
1.	Растениеводство	1.1	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)
2.	Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)
3.	Овощеводство	1.3	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)
4.	Садоводство	1.5	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)
5.	Животноводство	1.7	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)
6.	Свиноводство	1.11	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)
7.	Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)
8.	Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)

9.	Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)
10.	Ведение огородничества	13.1	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)
11.	Ведение садоводства	13.2	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)

6.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

Коммунальное обслуживание -3.1

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.

6.3. 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 количество этажей (или предельная высота зданий, сооружений)
			min	max	min	max			
1.	Магазины	4.4	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)

7. 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.

7.1. Основные виды разрешенного использования

№ п/ п	Наименование ВРИ	Код (число вое обозна чение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Предельные размеры земельных участков (м)		Максимальный процент застройки , в том числе в зависимос ти от количеств а надземны х этажей	Минимальные отступы от границ земель ного участк а (м)	Предельное кол-во этажей (или предельная высота зданий, строений, сооружений)
			min	max	min	max			
1.	Религиозное использование	3.7	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)
2.	Ритуальная деятельность	12.1	2400	-	24	-	50%	3	2 (6 м)

7.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

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.

7.3. Условно разрешенные виды использования

№ п/ п	Наименование ВРИ	Код (число вое обозна чение ВРИ)	Предельные размеры земельных участков (кв. м)		Предельные размеры земельных участков (м)		Максимальный процент застройки , в том числе в зависимос ти от	Минимальные отступы от границ земель ного участк	Предельное кол-во этажей (или предельная высота
			min	max	min	max			

							количество а надземных этажей	а (м)	зданий, строений, сооружений)
1.	Магазины	4.4	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)
2.	Автомобильный транспорт	7.2	100	-	10	-	50%	3	2 (6 м)

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.

4. 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.

5. 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.

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

Председатель Собрании депутатов

Глава муниципального района



[Handwritten signature]

Е.С. Масловская

Н.Г. Сафронов