

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
КАЛИНИНГРАДСКАЯ ОБЛАСТЬ
ГОРОДСКОЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ
«ПОСЕЛОК ДОНСКОЕ»**

РЕШЕНИЕ

от «31» октября 2016 года № 28

**О внесении изменений и дополнений в
Правила землепользования и застройки в муниципальном образовании
городское поселение «Поселок Донское»**

Рассмотрев информацию Агентства по архитектуре, градостроительству и перспективному развитию Калининградской области и администрации муниципального образования «Светлогорский район», руководствуясь Градостроительным кодексом РФ, Уставом муниципального образования «Поселок Донское», в целях приведения Правил землепользования и застройки в соответствие с действующим законодательством РФ и Калининградской области, городской Совет депутатов

РЕШИЛ:

1. Внести в Правила землепользования и застройки в муниципальном образовании городское поселение «Поселок Донское», утвержденные решением городского Совета депутатов от 11.02.2013 года № 08, следующие изменения и дополнения:

1) дополнить часть I главой 7¹ следующего содержания:

«ГЛАВА 7¹. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 27¹. Особенности поэтапного строительства многоквартирных жилых домов

В случае, если земельный участок предоставлен для строительства многоквартирных домов, выдача разрешения на строительство многоквартирного дома и иных объектов капитального строительства в границах данного земельного участка допускается только после образования земельного участка под каждый многоквартирный дом из такого земельного участка в соответствии с проектной документацией и требованиями градостроительных регламентов.

В случае, если разрешение на строительство выдано на один из этапов строительства, выдача разрешения на строительство последующего объекта капитального строительства, в том числе многоквартирного жилого дома, возможна при условии образования и государственного кадастрового учета земельного участка под многоквартирный дом, вводимый или введенный в эксплуатацию.

В случае, если строительство объектов капитального строительства, в том числе многоквартирных жилых домов, осуществляется в границах неделимого земельного участка, выдача разрешения на строительство, а также разрешения на ввод объекта в эксплуатацию возможна поэтапно на основании проектной документации либо

одновременно на все объекты капитального строительства, расположенные в границах неделимого земельного участка.»;

2) главу 9 изложить в редакции согласно приложению к настоящему Решению.

2. Направить настоящее решение в Агентство по архитектуре, градостроению и перспективному развитию Калининградской области.

3. Опубликовать настоящее Решение в газете «Вестник Светлогорска» и на официальном сайте муниципального образования «Городское поселение «Поселок Донское» в сети «Интернет».

4. Решение вступает в силу с момента его официального опубликования.

Глава муниципального образования
«Поселок Донское» - председатель
городского Совета депутатов
муниципального образования
«Поселок Донское»

А.И. Ярошенко

«ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ»

Статья 30. Территориальные зоны

Границы территориальных зон установлены с учетом:

- а) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- б) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом городского поселения "Посёлок Донское";
- в) состава территориальных зон, определённого Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- г) сложившейся структуры планировки территории и существующего землепользования;
- д) планируемых изменений границ земель различных категорий;
- е) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Границы территориальных зон установлены:

- а) по линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- б) по красным линиям;
- в) по границам земельных участков;
- г) по границам населённых пунктов в пределах муниципального образования;
- д) по границам муниципального образования;
- е) по естественным границам природных объектов.

Виды территориальных зон городского поселения "Посёлок Донское"

Земельные участки, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, находятся в границах следующих территориальных зон:

- зон застройки жилыми домами;
- общественно-деловых зон;
- производственных зон, зон транспортной инфраструктуры (за исключением территорий, занятых линейными объектами);

- зон территорий сельскохозяйственного использования;
- зон рекреационного назначения (за исключением территорий общего пользования);
- зон специального назначения.

Земельные участки, на которые действия градостроительных регламентов не распространяются:

- в границах территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), включая вновь выявленные объекты культурного наследия (решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия);

- в границах территорий общего пользования;

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

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Земли, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются:

- земли, покрытые поверхностными водами – зоны (территории) акваторий (водных объектов);

- земли особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов);

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.

Порядок использования и застройки участков в зонах размещения военных объектов и на иные режимных территориях определяется соответствующими органами управления (для зон размещения военных объектов – органами военного управления) и ведомственной документацией.

В результате градостроительного зонирования на территории муниципального образования городское поселение "Посёлок Донское" определён следующий состав территориальных зон:

I. Жилые зоны (Ж):

Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами;

Ж2 – зона застройки малоэтажными жилыми домами;

Ж3 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами;

II. Общественно-деловые зоны (О):

О1 – зона делового, общественного и коммерческого назначения;

О2 – зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;

О4 – общественно-деловая зона специального вида - зона размещения зданий и сооружений рекреационного назначения

III. Производственные зоны (П):

П1 – производственная зона;

П2 – коммунально-складская зона

IV. Зона транспортной инфраструктуры (Т)

V. Зоны территорий сельскохозяйственного использования (Сх)

Сх2 – зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения

VI. Зона рекреационного назначения (Р)

VII. Зоны специального назначения (Сп):

Сп2 – зона специального назначения, связанная с государственными объектами

Статья 31. Градостроительные регламенты

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков и всего того, что используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Действия градостроительных регламентов не распространяются на земельные участки: в границах территорий объектов культурного наследия; в границах территорий общего пользования; на земельные участки, занятые линейными объектами (частично - Т).

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

В дополнение к настоящим Правилам землепользования и застройки, настоящими Правилами рекомендовано подготовить дополнения к муниципальному законодательству, определяющие порядок использования следующих территорий:

- санитарно-защитного озеленения (в границах производственных зон (П)). В рекомендациях должна быть определена принадлежность территории санитарно-защитной зоны предприятию – источнику вредного воздействия на окружающую среду, правила и минимальные нормы озеленения, обязанности предприятия по содержанию территории санитарно-защитного озеленения, иные вопросы;

- территорий общего пользования. Рекомендации для этих территорий должны определять необходимость и принцип функционального зонирования, состав функциональных (территории озеленения, территории благоустройства, прочие), требования к составу и иным характеристикам озеленения, требования к параметрам и размещению сезонных объектов и малых архитектурных форм, иные вопросы;

- территорий улично-дорожной сети. На этой территории следует регламентировать параметры дорожных и тротуарных покрытий, параметры озеленения территории, прочие вопросы;

- при необходимости – иных территорий, градостроительные регламенты на которые не распространяются или градостроительные регламенты для которых не устанавливаются по основаниям, предусмотренным Градостроительным Кодексом РФ, федеральными или региональными законами.

Такие дополнения к муниципальному законодательству, не противоречащие положениям Градостроительного законодательства РФ и дополняющие его, позволят организовать эффективное использование территорий, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, в рамках концепции устойчивого развития территорий в том числе – для формирования комфортной среды жизнедеятельности на территории муниципального образования.

Ряд территориальных зон муниципального образования находится в границах зон с особыми условиями использования территорий. В случае нахождения территориальной зоны в границах двух или нескольких зон с особыми условиями использования территорий, ограничения на использование территории такой зоны указаны в

градостроительных регламентах настоящих Правил по наиболее строгому ограничению использования. При этом на территории такого участка действуют планировочные ограничения всех зон с особыми условиями использования территорий, в которые попадает этот участок или его часть.

Полный состав ограничений на использование земельного участка, объекта капитального строительства на той или иной части территории определяется в соответствии с картой зон с особыми условиями использования территорий.

Строительству в районах нахождения бывших исторических кладбищ должны предшествовать специальные работы по их изучению, рекультивации, при необходимости – эксгумации и перезахоронению останков.

В границах одной территориальной зоны могут быть выделены земельные участки с разными видами использования, разрешёнными в этой территориальной зоне, в то же время, в границах одного земельного участка может быть только одна территориальная зона.

Наименования и коды (числовые обозначения) видов разрешенного использования земельных участков, устанавливаемые градостроительными регламентами, приводятся в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 года № 540 (в ред. Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 года № 709).

Статья 31.1 Градостроительный регламент. Жилые зоны (Ж)

Жилые зоны (зоны жилой застройки) предназначены для размещения жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в таких помещениях. К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);
- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);
- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);
- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

В зонах жилой застройки допускается размещение объектов недвижимости общественного использования, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка.

Хозяйственную деятельность и возведение объектов капитального строительства в жилых зонах следует осуществлять с учётом ограничений хозяйственной деятельности и капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территорий, с учётом требований, указанных в статье 32. "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства".

Ж1

– зона застройки индивидуальными жилыми домами

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- жилая застройка / 2.0:
 - для индивидуального жилищного строительства / 2.1;
 - блокированная жилая застройка / 2.3.

Условно-разрешённые виды использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- обслуживание жилой застройки / 2.7, в том числе:
 - общественное использование объектов капитального строительства / 3.0:
 - коммунальное обслуживание / 3.1;
 - социальное обслуживание / 3.2;
 - бытовое обслуживание / 3.3;
 - здравоохранение / 3.4;
 - образование и просвещение / 3.5;
 - культурное развитие / 3.6;
 - религиозное использование / 3.7;
 - общественное управление / 3.8;

- обеспечение научной деятельности / 3.9;
- предпринимательство / 4.0:
 - деловое управление / 4.1;
 - магазины / 4.4;
 - банковская и страховая деятельность / 4.5;
 - общественное питание / 4.6;
 - гостиничное обслуживание / 4.7;
 - развлечения / 4.8;
 - обслуживание автотранспорта / 4.9.

Вспомогательные виды разрешённого использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- общее пользование территории / 12.0.

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

- предельные размеры земельного участка (за исключением земельного участка блокированной жилой застройки): минимальный – 400 кв. м; максимальный - 1500 кв.м;
- предельные размеры земельного участка блокированной жилой застройки: минимальный – 150 кв. м; максимальный - 400 кв.м;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 15 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
- минимальный отступ зданий от красной линии – 5 м.
- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;
- минимальные расстояния от стен зданий до площадок для отдыха и хозяйственных площадок (включая площадки для сбора бытовых отходов) – определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;
- минимальные расстояния от стен зданий до проездов и стоянок индивидуального автотранспорта – определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;

Ж2

– зона застройки малоэтажными жилыми домами

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- жилая застройка / 2.0:
 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка / 2.1.1;
 - обслуживание жилой застройки / 2.7, в том числе:
 - общественное использование объектов капитального строительства / 3.0:
 - коммунальное обслуживание / 3.1;
 - социальное обслуживание / 3.2;
 - бытовое обслуживание / 3.3;
 - здравоохранение / 3.4;
 - образование и просвещение / 3.5;
 - культурное развитие / 3.6;
 - религиозное использование / 3.7;
 - общественное управление / 3.8;
 - обеспечение научной деятельности / 3.9;
 - предпринимательство / 4.0:
 - деловое управление / 4.1;
 - магазины / 4.4;
 - банковская и страховая деятельность / 4.5;
 - общественное питание / 4.6;
 - гостиничное обслуживание / 4.7;
 - развлечения / 4.8;
 - обслуживание автотранспорта / 4.9.

Условно-разрешённые виды использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- жилая застройка / 2.0:
 - для индивидуального жилищного строительства / 2.1;
 - блокированная жилая застройка / 2.3;
- отдых (рекреация) / 5.0:
 - спорт / 5.1;

- природно-познавательный туризм / 5.2;
- ветеринарное обслуживание / 3.10

Вспомогательные виды разрешённого использования / код (числовое обозначение)
видов разрешенного использования:

- общее пользование территории / 12.0.

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

- предельные размеры земельного участка: минимальный – 600 кв. м; максимальный – 3000 кв. м;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 19,5 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%;
- минимальный отступ зданий от красной линии для вновь проектируемых зданий – 6 м;
- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;
- минимальные расстояния от стен зданий до спортивных площадок и площадок для отдыха, до хозяйственных площадок (включая площадки для сбора бытовых отходов) – определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;
- минимальные расстояния от стен зданий до проездов и стоянок индивидуального автотранспорта – определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;
- ограждения (заборы) не могут быть глухими и должны просматриваться. Не допускается ограждение территорий общего и совместного пользования в кварталах многоквартирных жилых домов.

ЖЗ

– зона застройки среднеэтажными жилыми домами

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- жилая застройка / 2.0:
 - среднеэтажная жилая застройка / 2.5;
- обслуживание жилой застройки / 2.7, в том числе:
 - общественное использование объектов капитального строительства / 3.0:
 - коммунальное обслуживание / 3.1;
 - социальное обслуживание / 3.2;
 - бытовое обслуживание / 3.3;
 - здравоохранение / 3.4;
 - образование и просвещение / 3.5;
 - культурное развитие / 3.6;
 - религиозное использование / 3.7;
 - общественное управление / 3.8;
 - обеспечение научной деятельности / 3.9;
- предпринимательство / 4.0:
 - деловое управление / 4.1;
 - магазины / 4.4;
 - банковская и страховая деятельность / 4.5;
 - общественное питание / 4.6;
 - гостиничное обслуживание / 4.7;
 - развлечения / 4.8;
 - обслуживание автотранспорта / 4.9.

Условно-разрешённые виды использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- жилая застройка / 2.0:
 - малоэтажная многоквартирная жилая застройка / 2.1;
- отдых (рекреация) / 5.0:
 - спорт / 5.1;
 - природно-познавательный туризм / 5.2;
- ветеринарное обслуживание / 3.10.

Вспомогательные виды разрешённого использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- общее пользование территории / 12.0.

Пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные размеры земельного участка: минимальный – 3000 кв. м; максимальный - 7000 кв. м;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

- предельная высота зданий, строений, сооружений – 25 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;

- минимальный отступ зданий от красной линии для вновь проектируемых зданий – 6 м.

Для существующей застройки допускается уменьшение отступов вплоть до совмещения линии отстки зданий с красной линией (границей земельного участка), в том числе – для зданий со встроенными общественно-деловыми объектами на первых этажах;

- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;

- минимальные расстояния от стен зданий до спортивных площадок и площадок для отдыха, до хозяйственных площадок (включая площадки для сбора бытовых отходов) – определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;

- минимальные расстояния от стен зданий до проездов и стоянок индивидуального автотранспорта – определяются в соответствии с санитарными и строительными нормативами;

- не допускается ограждение территорий общего и совместного пользования в кварталах многоквартирных жилых домов.

Статья 31.2 Градостроительный регламент. Общественно-деловые зоны (О)

Зоны (территории) делового, общественного и коммерческого назначения выделены для создания правовых условий строительства обслуживающих и деловых объектов поселкового, межпоселкового, межрайонного и районного значения.

Хозяйственную деятельность и возведение объектов капитального строительства в зонах делового, общественного и коммерческого назначения следует осуществлять с

учётом ограничений хозяйственной деятельности и капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территорий, с учётом требований, указанных в статье 32. "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства".

O1

- зона делового, общественного и коммерческого назначения

Основные виды разрешённого использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- общественное использование объектов капитального строительства / 3.0, а именно:
 - культурное развитие / 3.6;
 - религиозное использование / 3.7;
 - общественное управление / 3.8;
 - обеспечение научной деятельности / 3.9;
- предпринимательство / 4.0, а именно:
 - деловое управление / 4.1;
 - магазины / 4.4;
 - банковская и страховая деятельность / 4.5;
 - общественное питание / 4.6;
 - гостиничное обслуживание / 4.7;
 - развлечения / 4.8.
- отдых (рекреация) / 5.0, а именно:
 - спорт / 5.1;
 - природно-познавательный туризм / 5.2;
 - причалы для маломерных судов / 5.4;
 - поля для гольфа или конных прогулок / 5.5;
- обеспечение внутреннего правопорядка / 8.3;
- охрана природных территорий / 9.1;
- курортная деятельность / 9.2;
- историческая деятельность / 9.3.

Условно-разрешённые виды использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- предпринимательство / 4.0, а именно:

- торговые центры (Торгово-развлекательные центры) / 4.2;
- рынки / 4.3;
- обслуживание автотранспорта / 4.9.

Вспомогательные виды разрешённого использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- общественное использование объектов капитального строительства / 3.0, а именно:
 - коммунальное обслуживание / 3.1;
 - бытовое обслуживание / 3.3;
- общее пользование территории / 12.0.

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

- предельные размеры земельного участка: минимальный – 200 кв. м; максимальный – не ограничивается;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 21 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;
- минимальный отступ от красной линии для вновь проектируемых зданий – 6 м.

При надлежащем обосновании использования общественных (общественно-деловых) функций здания допускается уменьшение отступов от красной линии и границы земельного участка вплоть до совмещения линии фасада здания с красной линией (границей участка);

- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;

При размещении объектов, для которых необходимо устройство санитарно-защитной зоны, следует учитывать границы и функциональное назначение смежных территорий.

02

- **зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения**

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- общественное использование объектов капитального строительства / 3.0, а именно:
 - коммунальное обслуживание / 3.1;
 - социальное обслуживание / 3.2;
 - бытовое обслуживание / 3.3;
 - здравоохранение / 3.4;
 - образование и просвещение / 3.5;
 - религиозное использование / 3.7;
 - обеспечение внутреннего правопорядка / 8.3.

Условно-разрешённые виды использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- предпринимательство / 4.0, а именно:
 - обслуживание автотранспорта / 4.9.

Вспомогательные виды разрешённого использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- общественное использование объектов капитального строительства / 3.0, а именно:
 - коммунальное обслуживание / 3.1;
 - бытовое обслуживание / 3.3.
- общее пользование территории / 12.0.

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

- предельные размеры земельного участка: минимальный – 200 кв. м; максимальный – не ограничивается;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 21 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;

- минимальный отступ зданий от красной линии для вновь проектируемых зданий – 6 м.

При надлежащем обосновании использования общественных (общественно-деловых) функций здания допускается уменьшение отступов от красной линии и границы земельного участка вплоть до совмещения линии фасада здания с красной линией (границей участка);

- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормами;

О4

- общественно-деловая зона специального вида – зона размещения зданий и сооружений рекреационного назначения

Основные виды разрешённого использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- общественное использование объектов капитального строительства / 3.0, а именно:
 - культурное развитие / 3.6;
 - религиозное использование / 3.7;
 - общественное управление / 3.8;
 - обеспечение научной деятельности / 3.9;
- предпринимательство / 4.0, а именно:
 - деловое управление / 4.1;
 - магазины / 4.4;
 - банковская и страховая деятельность / 4.5;
 - общественное питание / 4.6;
 - гостиничное обслуживание / 4.7;
 - развлечения / 4.8.
- отдых (рекреация) / 5.0, а именно:
 - спорт / 5.1;
 - природно-познавательный туризм / 5.2;
 - причалы для маломерных судов / 5.4;
 - поля для гольфа или конных прогулок / 5.5;
- обеспечение внутреннего правопорядка / 8.3;
- охрана природных территорий / 9.1;
- курортная деятельность / 9.2;
- историческая деятельность / 9.3.

Условно-разрешённые виды использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- предпринимательство / 4.0, а именно:
 - торговые центры (Торгово-развлекательные центры) / 4.2;
 - рынки / 4.3;
 - обслуживание автотранспорта / 4.9.

Вспомогательные виды разрешённого использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- общее пользование территории / 12.0.

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

- предельные размеры земельного участка: минимальный – 200 кв. м; максимальный – не ограничивается;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 21 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 90%;
- минимальный отступ от красной линии для вновь проектируемых зданий – 6 м.

При надлежном обосновании использования общественных (общественно-деловых) функций здания допускается уменьшение отступов от красной линии и границы земельного участка вплоть до совмещения линии фасада здания с красной линией (границей участка);

- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;

При размещении объектов, для которых необходимо устройство санитарно-защитной зоны, следует учитывать границы и функциональное назначение смежных территорий.

Статья 31.3 Градостроительный регламент. Производственные зоны (II)

Производственные зоны предназначены для размещения производственных, коммунально-складских и коммунальных объектов (включая поселковые, межрайонные и районные (квартальные) объекты инженерной инфраструктуры, отнесённые по категории к коммунальным объектам), прочих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (включая линейные), объектов разных классов опасности по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов", объектов их обслуживания (вспомогательных объектов).

При определении режима использования территории учитываются требования специальных норм и правил.

При размещении на территориях зоны II объектов, для которых необходимо устройство санитарно-защитной зоны, следует учитывать границы и функциональное назначение смежных территорий. Размещение объектов – источников воздействия на среду обитания должно быть произведено таким образом, чтобы исключить это воздействие на смежные территории жилой застройки, ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территории курортов, санаториев, домов отдыха, стационарных лечебно-профилактических учреждений, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

Хозяйственную деятельность и возведение объектов капитального строительства в зонах размещения производственных, коммунально-складских и коммунальных объектов следует осуществлять с учётом ограничений хозяйственной деятельности и капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территорий, с учётом требований, указанных в статье 32. "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства".

III

– производственная зона

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- общественное использование объектов капитального строительства / 3.0, а именно:
 - коммунальное обслуживание / 3.1;
 - бытовое обслуживание / 3.3;

- обеспечение научной деятельности / 3.9;
- предпринимательство / 4.0, а именно:
 - деловое управление / 4.1;
 - обслуживание автотранспорта / 4.9;
- производственная деятельность / 6.0, а именно:
 - легкая промышленность / 6.3
 - пищевая промышленность / 6.4;
 - строительная промышленность / 6.6;
 - связь / 6.8;
- транспорт / 7.0, а именно:
 - автомобильный транспорт / 7.2;
 - водный транспорт / 7.4;
 - трубопроводный транспорт / 7.5;
- обеспечение внутреннего правопорядка / 8.3.

Условно-разрешённые виды использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- предпринимательство / 4.0, а именно:
 - магазины / 4.4.

Вспомогательные виды разрешённого использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- склады / 6.9
- общее пользование территории / 12.0.

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

- предельные размеры земельного участка: минимальный – 400 кв. м; максимальный – не ограничивается;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 10 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;

- минимальный отступ зданий от красной линии для вновь проектируемых зданий – 6 м.

- минимальные расстояния между сторонами зданий, трассировка проездов – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;

При размещении объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду следует учитывать наличие или отсутствие у границ территории, на которой размещается такой объект, полосы с регламентом санитарно-защитной зоны. При отсутствии такой полосы, границы участка, на котором предполагается размещение объекта – источника вредного воздействия на окружающую среду, в зоне П должны быть определены не ближе к границе зоны П, чем нормативный размер санитарно-защитной зоны для этого объекта – источника вредного воздействия на окружающую среду.

П2

- коммунально-складская зона

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- общественное использование объектов капитального строительства / 3.0, а именно:
 - коммунальное обслуживание / 3.1;
 - бытовое обслуживание / 3.3;
 - обеспечение научной деятельности / 3.9;
- предпринимательство / 4.0, а именно:
 - деловое управление / 4.1;
 - обслуживание автотранспорта / 4.9;
- производственная деятельность / 6.0, а именно:
 - легкая промышленность / 6.3
 - пищевая промышленность / 6.4;
 - строительная промышленность / 6.6;
 - связь / 6.8;
 - склады / 6.9;
- транспорт / 7.0, а именно:
 - автомобильный транспорт / 7.2;
 - водный транспорт / 7.4;
 - трубопроводный транспорт / 7.5;
- обеспечение внутреннего правопорядка / 8.3.

Условно-разрешённые виды использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- предпринимательство / 4.0, а именно:
 - магазины / 4.4.

Вспомогательные виды разрешённого использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- общее пользование территории / 12.0.

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

- предельные размеры земельного участка: минимальный – 400 кв. м; максимальный – не ограничивается;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;
- минимальный отступ зданий от красной линии для вновь проектируемых зданий – 6 м.
- минимальные расстояния между сторонами зданий, трассировка проездов – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;

При размещении объектов – источников вредного воздействия на окружающую среду с санитарно-защитной зоной следует учитывать наличие или отсутствие у границ территории, на которой размещается такой объект, полосы необходимой ширины с регламентом санитарно-защитной зоны. При отсутствии такой полосы, границы участка, на котором предполагается размещение объекта – источника вредного воздействия на окружающую среду должны быть определены не ближе нормируемого санитарными нормами расстояния к границе коммунально-складской зоны.

Статья 31.4 Градостроительный регламент. Зона транспортной инфраструктуры (Т)

Хозяйственную деятельность и возведение объектов капитального строительства в зонах транспортной инфраструктуры следует осуществлять с учётом ограничений хозяйственной деятельности и капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территорий, с учётом требований, указанных в статье 32. "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства".

Т

- зона транспортной инфраструктуры

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- предпринимательство / 4.0, а именно:
 - деловое управление / 4.1;
 - обслуживание автотранспорта / 4.9;
- транспорт / 7.0, а именно:
 - автомобильный транспорт / 7.2;
 - водный транспорт / 7.4;
 - трубопроводный транспорт / 7.5.

Условно-разрешённые виды использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- общественное использование объектов капитального строительства / 3.0, а именно:
 - коммунальное обслуживание / 3.1;
- предпринимательство / 4.0, а именно:
 - магазины / 4.4;
- производственная деятельность / 6.0, а именно:
 - склады / 6.9.

Вспомогательные виды разрешённого использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- общее пользование территории / 12.0.

Пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- предельные размеры земельного участка: минимальный – 400 кв. м; максимальный – не ограничивается;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

- предельная высота зданий, строений, сооружений – 9 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;

- минимальный отступ зданий от красной линии для вновь проектируемых зданий – 6 м.

Ограничения и параметры использования земельных участков устанавливаются соответствующими СНиП, СанПиН, противопожарными нормами и специальными (ведомственными) нормативами.

Действие градостроительных регламентов на полосы отвода и резервные территории автодорог (магистралей внешнего транспорта) в границах муниципального образования настоящими Правилами не распространяется, так как земельные участки, находящиеся на указанных территориях заняты линейными объектами.

Действие градостроительных регламентов на территории объектов железнодорожного транспорта настоящими Правилами не распространяется, так как земельные участки, находящиеся на указанных территориях заняты линейными объектами. Границы зон размещения объектов железнодорожного транспорта совпадают с границами земельных отводов под объекты (линейные и инфраструктурные) железной дороги.

Ограничения и параметры использования земельных участков в полосах отвода и на резервных территориях магистралей внешнего автомобильного и железнодорожного транспорта устанавливаются соответствующими законодательством РФ об автодорогах, законодательством РФ о железнодорожном транспорте, СНиП, СанПиН и специальными нормативами.

Действие градостроительных регламентов на территории улично-дорожной сети не распространяется, так как земельные участки в зоне улично-дорожной сети заняты линейными объектами и находятся в границах территорий общего пользования.

Ограничения использования земельных участков устанавливаются законодательством РФ об автодорогах (в части, допустимой к применению в границах населённых пунктов) соответствующими СНиП, СанПиН и специальными нормативами.

Статья 31.5 Градостроительный регламент. Зоны сельскохозяйственного использования (Сх)

Зоны сельскохозяйственного использования предназначены для ведения сельского хозяйства, включая садоводство, огородничество и размещения объектов сельскохозяйственного назначения.

Хозяйственную деятельность и возведение объектов капитального строительства в зонах сельскохозяйственного использования следует осуществлять с учётом ограничений хозяйственной деятельности и капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территорий, с учётом требований, указанных в статье 32. "Зоны с особыми условиями использования территорий. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства".

Сх2

– зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- ведение садоводства / 13.2.

Условно-разрешённые виды использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- для индивидуального жилищного строительства / 2.1.

Вспомогательные виды разрешённого использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- общее пользование территории / 12.0.

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

- предельные размеры земельного участка: минимальный – 400 кв. м; максимальный – 1500 кв.м;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 8 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%;
- минимальные расстояния между сторонами зданий и сооружений – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и иными нормативами;

Общие требования к организации и застройке территорий садоводческих и огороднических некоммерческих объединений.

Для территории садоводческого (огороднического) некоммерческого объединения подготавливается схема зонирования территории, определяющая зоны, наиболее благоприятные для развития садоводства и огородничества.

В схеме зонирования территории должны содержаться сведения о местах нахождения, площадях и целевом назначении земельных участков, о разрешённом использовании земельных участков, а так же сведения о правах, на которых земельные участки в каждой конкретной зоне предоставлены (могут быть предоставлены) гражданам.

Члены садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения вправе приступить к использованию садовых, огородных или дачных земельных участков после подготовки и выноса в натуру проекта организации и застройки территории такого объединения, и утверждения общим собранием его членов (собранием уполномоченных) распределения садовых, огородных или дачных земельных участков между членами такого объединения.

Основными нормативами организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения в соответствии с градостроительным законодательством являются: количество и размеры подъездных и внутренних дорог; минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями и границами земельных участков; тип источников водоснабжения; техническая характеристика инженерного обеспечения территории такого объединения; перечень необходимых противопожарных сооружений; перечень мероприятий по охране окружающей среды. В зависимости от конкретных условий

могут дополнительно применяться и иные нормативы организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения.

Возведение строений и сооружений в садоводческом, огородническом или дачном некоммерческом объединении осуществляется исключительно в соответствии с проектом организации и застройки его территории.

Тип материалов и конструкций, применяемых при возведении строений, сооружений и объектов инженерной инфраструктуры, определяют садоводческое, огородническое или дачное некоммерческое объединение и его члены самостоятельно в соответствии с проектом организации и застройки территории такого объединения.

Возведение гражданами на садовых, огородных или дачных земельных участках строений и сооружений, превышающих размеры, установленные проектом организации и застройки территории садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения для данных строений и сооружений, допускается после утверждения органом местного самоуправления проектов строительства данных строений и сооружений в порядке, установленном градостроительным законодательством.

Статья 31.6 Градостроительный регламент. Зона рекреационного назначения (Р)

Зона рекреационного назначения предназначена для отдыха и туризма, занятий физической культурой и спортом при максимальном сохранении природного ландшафта, экологической чистоты окружающей среды.

В состав зон рекреационного назначения входят территории санаториев, профилакториев, домов отдыха и лагерей отдыха, территории массовых и спортивных мероприятий, зоны в границах территорий общего пользования (скверов, бульваров, береговых полос водных объектов общего пользования, набережных, природных зон отдыха населённых пунктов), парки и лесопарки.

Р

- зона рекреационного назначения

Виды разрешенного использования земельных участков:

Основные виды разрешённого использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- общественное использование объектов капитального строительства / 3.0, а именно:
 - здравоохранение / 3.4
- предпринимательство / 4.0, а именно:
 - общественное питание / 4.6

- отдых (рекреация) / 5.0:
 - спорт / 5.1;
 - природно-познавательный туризм / 5.2;
- деятельность по особой охране и изучению природы / 9.0;
- охрана природных территорий / 9.1;
- курортная деятельность / 9.2;
- историческая деятельность / 9.3.

Условно-разрешённые виды использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- предпринимательство / 4.0, а именно:
 - гостиничное обслуживание / 4.7
 - развлечения / 4.8
- отдых (рекреация) / 5.0:
 - охота и рыбалка / 5.3
 - причалы для маломерных судов / 5.4;
 - поля для гольфа или конных прогулок / 5.5.

Вспомогательные виды разрешённого использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- общее пользование территории / 12.0.

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

- предельные размеры земельного участка: минимальный – 400 кв. м; максимальный – не ограничивается;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;
- предельная высота зданий, строений, сооружений – 21 м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70%;
- минимальный отступ зданий от красной линии для вновь проектируемых зданий – 6 м.

При надлежащем обосновании использования общественных (общественно-деловых) функций здания допускается уменьшение отступов от красной линии и границы земельного участка вплоть до совмещения линии фасада здания с красной линией (границей участка);

- минимальные расстояния между сторонами зданий – определяются в соответствии с санитарными, пожарными и строительными нормативами;

Прочие ограничения и параметры использования земельных участков устанавливаются соответствующими СНиП, СанПиН, противопожарными нормами и иными нормативами.

Статья 31.7 Градостроительный регламент. Зоны специального назначения (Сп)

Зоны предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим: порядок использования территории определяется органами военного управления, федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

Сп2

- зона специального назначения, связанная с государственными объектами

Зоны предназначены для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим: порядок использования территории определяется органами военного управления, федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с градостроительными нормативами и правилами, со специальными нормативами.

Основные виды разрешённого использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- обеспечение обороны и безопасности / 8.0
- обеспечение вооруженных сил / 8.1

Условно-разрешённые виды использования / код (числовое обозначение) видов разрешенного использования:

- не предусмотрены.

Вспомогательные виды разрешённого использования / код (числовое обозначение)
видов разрешенного использования:

- не предусмотрены.

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

- предельные размеры минимальный и максимальный земельного участка – не ограничивается;

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 3 м;

- предельная высота зданий, строений, сооружений – 21 м;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%;

- минимальный отступ зданий от красной линии для вновь проектируемых зданий – 6 м».