



**Корректировка правил землепользования и застройки  
муниципального образования Новопавловский сельсовет  
Акбулакского района Оренбургской области**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Пояснительная записка**

Заказчик: Администрация Муниципального образования Новопавловский сельсовет

Оренбург, 2018 г.

## **Запись главного архитектора**

Настоящий проект разработан с соблюдением действующего законодательства в области архитектурной деятельности и градостроительства, техническими регламентами и санитарно-эпидемиологическими нормами.

Правила землепользования и застройки соответствуют требованиям статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение .....	5
Раздел I. Порядок применения Правил и внесения в них изменений.....	6
Глава 1. Положения о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.....	6
Статья 1. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки.....	6
Статья 2. Комиссия по землепользованию и застройке муниципального образования Новопавловский сельсовет.....	7
Глава 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	8
Статья 3. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства .....	8
Статья 4. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	9
Глава 3. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления .....	10
Статья 5. Общие положения о планировке территории Муниципального образования Новопавловский сельсовет.....	10
Статья 6. Подготовка документации по планировке территории Муниципального образования Новопавловский сельсовет.....	12
Глава 4. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	16
Статья 7. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории Муниципального образования Новопавловский сельсовет .....	16
Статья 8. Порядок реализации инвестиционных проектов на территории Муниципального образования Новопавловский сельсовет.....	17
Глава 5. Положения о внесении изменений в правила землепользования и застройки.....	17
Статья 9. Порядок внесения изменений в Правила .....	17
Глава 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки .....	19
Статья 10. Ответственность за нарушение Правил .....	19
Раздел II. Карта градостроительного зонирования.....	21
Статья 11. Карта градостроительного зонирования (Приложение №1).....	21
Раздел III. Градостроительные регламенты.....	22
Глава 7. Установление территориальных зон и применение градостроительных регламентов.....	23
Статья 12. Порядок установления территориальных зон .....	23
Статья 13. Виды и состав территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования .....	24
Статья 14. Градостроительный регламент.....	24
Зона малоэтажной жилой застройки Ж-1 .....	27
О-1. Зона делового, общественного и коммерческого назначения.....	41

О-2. Зона дошкольных и учебно-образовательных учреждений .....	47
Пр-2. Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности. ....	50
Зона рекреационного назначения Р-1.....	53
Зона пастбищ и сенокосов СХ. ....	54
СО-1. Зона полигонов ТБО, свалок. ....	57
СО-2 зона специального назначения, связанная с захоронениями изложить в новой редакции: .....	58

## **ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки муниципального образования Новопавловский сельсовет (далее - Правила) разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иным законодательством Российской Федерации, законодательством Оренбургской области, Акбулакского района, Уставом Акбулакского муниципального района, иными нормативными правовыми актами Совета депутатов и главы муниципального образования Новопавловский сельсовет.

Правила разработаны на основе Генерального плана муниципального образования Новопавловский сельсовет.

Правила являются документом градостроительного зонирования муниципального образования Новопавловский сельсовет – разделения территорий на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

# **РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

## **ГЛАВА 1. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

### **СТАТЬЯ 1. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ В ОБЛАСТИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

1. К полномочиям Совета депутатов муниципального образования Новопавловский сельсовет (далее - Совет) в области землепользования и застройки относятся:

- 1) утверждение Правил и внесение в них изменений;
- 2) иные полномочия в соответствии с законодательством.

2. К полномочиям главы муниципального образования Новопавловский сельсовет (далее - глава сельского поселения) относятся:

1) утверждение подготовленной на основе Генерального плана муниципального образования Новопавловский сельсовет документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) создание комиссии по землепользованию и застройке муниципального образования Новопавловский сельсовет (в составе комиссии по землепользованию и застройке Акбулакского муниципального района) (далее – Комиссия), утверждение состава данной Комиссии и Положения о ней;

3) принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

4) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

- 5) иные полномочия в соответствии с законодательством.

3. К полномочиям администрации Акбулакского муниципального района (далее – администрация района) относятся:

- подготовка документации по планировке территории;

- формирование, утверждение границ земельных участков в порядке, установленном законодательством Российской Федерации;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории сельского поселения, или принятие решений об отказе в выдаче таких разрешений;

- иные полномочия в соответствии с законодательством Полномочия Администрации района в области землепользования и застройки осуществляются ее структурными подразделениями, наделенными соответствующей компетенцией по решению вопросов градостроительной деятельности, управления муниципальной собственностью, земельными ресурсами.

Положения о таких структурных подразделениях утверждаются постановлениями Администрации района.

## **СТАТЬЯ 2. КОМИССИЯ ПО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ НОВОПАВЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ** (в составе комиссии по землепользованию и застройке Акбулакского муниципального района)

1. Комиссия формируется в целях обеспечения требований законодательства Российской Федерации, Оренбургской области и настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Оренбургской области и настоящими Правилами, а также в соответствии с Положением о Комиссии, утверждаемым Постановлением главы администрации сельского поселения.

3. Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленных статьёй 5 Правил;

- рассматривает заявления физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 7 Правил;

- рассматривает заявления физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 8 Правил;

- готовит и направляет главе сельского поселения заключение с рекомендациями о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в порядке, установленном статьёй 13 Правил;

- осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством.

## **ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

### **СТАТЬЯ 3. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО РАЗРЕШЁННЫЙ ВИД ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ИЛИ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 7 Правил.

3. На основании протокола и заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения, которые направляет главе сельского поселения не позднее следующего дня после окончания их подготовки.

4. На основании указанных в пункте 3 настоящей статьи рекомендаций глава сельского поселения в течение 3-х дней со дня их поступления принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения, которое подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации и может размещаться на официальном сайте Муниципального образования Новопавловский сельсовет в сети «Интернет».



## **СТАТЬЯ 4. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЁННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

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

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

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьёй 5 Правил.

5. На основании протокола и заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе сельского поселения.

6. Глава сельского поселения в течение 7 дней со дня поступления указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

## **ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

### **СТАТЬЯ 5. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ НОВОПАВЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

1. Планировка территории Муниципального образования Новопавловский сельсовет осуществляется посредством разработки документации по планировке территории Муниципального образования Новопавловский сельсовет:

- проектов планировки территорий как отдельных документов;
- проектов планировки территорий с проектами межевания территорий в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания территорий;
- проектов межевания территорий как отдельных документов;
- проектов межевания территорий с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений заинтересованных лиц).

2. Разработка документации по планировке территории Муниципального образования Новопавловский сельсовет осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки территорий разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством красных линий:

- границы элементов планировочной структуры территории (кварталов, микрорайонов, иных элементов);
- границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
- иные границы, устанавливаемые в соответствии с нормативными правовыми и техническими документами;

2) проекты межевания территорий разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

- границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

- линий отступа от красных линий для определения места допустимого строительства;

- границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, областного и местного значения;

- границ зон с особыми условиями использования территории;

- иных границ, устанавливаемых в соответствии с нормативными правовыми и техническими документами;

3) градостроительные планы земельных участков подготавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и в порядке, устанавливаемом главой района.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

- красные линии;

- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе Правил;

- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

- иные границы.

## **СТАТЬЯ 6. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ НОВОПАВЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

1. Подготовка документации по планировке территории Муниципального образования Новопавловский сельсовет осуществляется в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, со схемами территориального планирования Оренбургской области, со схемами территориального планирования Акбулакского муниципального района, генеральным планом Муниципального образования Новопавловский сельсовет, требованиями технических регламентов с учётом границ зон с особыми условиями использования территорий Муниципального образования Новопавловский сельсовет.

2. Документация по планировке территории Муниципального образования Новопавловский сельсовет разрабатывается по инициативе Администрации сельского поселения либо на основании предложений физических и юридических лиц о подготовке документации по планировке территории Муниципального образования Новопавловский сельсовет.

3. Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое Администрацией сельского поселения;
- заказ на подготовку данной документации;
- задание на подготовку данной документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется специализированной организацией на основании муниципального контракта, заключенного по результатам проведенного конкурса в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Заказчиком документации по планировке территории Муниципального образования Новопавловский сельсовет является Администрация сельского поселения.

5. Администрацией сельского поселения обеспечивается подготовка документации по планировке территории Муниципального образования Новопавловский сельсовет, которая утверждается Постановлением главы сельского поселения.

6. Состав, содержание, сроки подготовки документации по планировке определяются в муниципальном контракте и задании на подготовку данной документации в соответствии с законодательством.

7. Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит официальному опубликованию в средствах массовой информации в течение 3-х дней со дня принятия такого решения и может размещаться на официальном сайте Администрации сельского поселения в сети «Интернет».

8. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в Администрацию сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов.

9. Администрация сельского поселения осуществляет проверку разработанной документации по планировке в виде составления заключения о соответствии подготовленной документации требованиям законодательства.

10. Заключение о соответствии подготовленной документации по планировке территории Муниципального образования Новопавловский сельсовет (проектов планировки территорий и проектов межевания территорий) требованиям законодательства включает в себя:

1) подтверждение соответствия Правилам, документам территориального планирования и документации по планировке территории Муниципального образования Новопавловский сельсовет, ранее утвержденным органами государственной власти и органами местного самоуправления, – в случаях, когда действие таких документов распространяется на соответствующую территорию:

- настоящим Правилам в части того, что в подготовленной документации по планировке учитываются границы территориальных зон и градостроительные регламенты;

- документам территориального планирования в отношении того, что в подготовленной документации по планировке учитываются утвержденные такими документами границы зон планируемого размещения объектов различного значения;

- проектам планировки, утвержденным в соответствии с документами территориального планирования и определившим красные линии, границы земельных участков для размещения объектов различного значения (в части того, что указанные границы земельных участков расположены вне пределов территории планировки, или в части того, что такие границы учитываются);

- проектам зон охраны объектов культурного наследия федерального, регионального и местного значения в части учёта границ таких зон и соответствующих ограничений (при их наличии);

2) подтверждение соответствия проекта:

- границам зон с особыми условиями использования территорий;

- красным линиям, определяющим границы линейных объектов транспортной и инженерно-технической инфраструктуры (в части соответствия их параметров – ширины, уклонов, радиусов прохождения трасс, иных параметров – требованиям технических регламентов);

- минимальным противопожарным отступам построек друг от друга;

- иным требованиям безопасности;

3) подтверждение соответствия решений подготовленной документации по планировке правовому режиму объектов капитального строительства:

- признанных аварийными и подлежащих сносу;

- включенных в адресную районную программу переселения граждан из ветхого жилищного фонда, утвержденную в соответствии с законодательством;

- не соответствующих настоящим Правилам;

4) подтверждение того, что размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учётом фактического землепользования и градостроительных нормативов, и правил, действовавших в период застройки территории Муниципального образования Новопавловский сельсовет.

11. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения Администрацией сельского поселения разработанной документации по планировке. По результатам проверки Администрация сельского поселения направляет документацию по планировке главе сельского поселения для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

12. Глава сельского поселения принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту планировки территории Муниципального образования Новопавловский сельсовет. Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, определённом статьёй 5 Правил.

13. Подготовленную документацию по планировке территории Муниципального образования Новопавловский сельсовет, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний Администрация сельского поселения направляет главе сельского поселения не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

14. Глава сельского поселения с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или о её отклонении и о направлении в Администрацию сельского поселения на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке территории Муниципального образования Новопавловский сельсовет.

15. Утверждённая документация по планировке территории Муниципального образования Новопавловский сельсовет в течение 7 дней подлежит официальному опубликованию в средствах массовой информации и может размещаться на официальном сайте Администрации сельского поселения в сети «Интернет».

16. Положения, установленные пунктами 3-15 настоящей статьи, применяются при подготовке:

- 1) проектов планировки территорий как отдельных документов;
- 2) проектов планировки территорий с проектами межевания территорий в их составе;
- 3) проектов межевания территорий как отдельных документов.
- 4) проектов планировки территорий с проектами межевания территорий в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания территорий;
- 5) проектов межевания территорий с градостроительными планами земельных участков в их составе с особенностями, установленными абзацем вторым настоящего пункта.

Заказ и задание на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится Администрацией сельского поселения, утверждается Постановлением главы сельского поселения и выдаётся заинтересованному лицу Администрацией сельского поселения.

17. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;

- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные земельные участки из состава муниципальных земель, за исключением случаев предоставления земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для муниципальных нужд;

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

19. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

## **ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **СТАТЬЯ 7. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ НОВОПАВЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

1. Порядок организации и проведения в районе публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки регламентируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Акбулакском поссовете, утверждённым Собранием депутатов Муниципального образования Новопавловский сельсовет, с учётом особенностей, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

2. Публичные слушания проводятся в целях обсуждения муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, привлечения населения сельского поселения к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учета предложений и замечаний жителей сельского поселения в процессе разработки и принятия градостроительных решений.

3. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления.

4. Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.



## **СТАТЬЯ 8. ПОРЯДОК РЕАЛИЗАЦИИ ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ НОВОПАВЛОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

1. Порядок реализации инвестиционных проектов на территории Муниципального образования Новопавловский сельсовет при строительстве объектов гражданского, административного, производственного назначения, при строительстве линейных объектов инженерной инфраструктуры, а также некапитальных (временных) зданий и сооружений, порядок реализации строительства индивидуальных жилых домов, объектов дачного и садоводческого хозяйств, порядок реализации проектов при реконструкции объектов капитального строительства определяются законодательством Российской Федерации и Оренбургской области, а также нормативными правовыми актами Администрации сельского поселения.

## **ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **СТАТЬЯ 9. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста настоящих Правил, карты градостроительного зонирования, градостроительных регламентов.

2. Решение о подготовке проекта изменений в настоящие Правила принимаются главой Администрации сельского поселения. Основаниями для рассмотрения главой Администрации сельского поселения вопроса о внесении изменений в Правила является несоответствие настоящих Правил схеме территориального планирования, а также Генеральному плану Муниципального образования Новопавловский сельсовет, возникших в результате внесения в схему территориального планирования или Генеральный план изменений; поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются:

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

2) органами исполнительной власти Оренбургской области в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства областного значения;

3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на

соответствующих территориях Муниципального образования Новопавловский сельсовет;

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

4. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила проходят предварительное рассмотрение на заседании комиссии по землепользованию и застройке.

5. Комиссия по землепользованию и застройке в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в настоящие Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе сельского поселения.

6. Глава сельского поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии по землепользованию и застройке, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

7. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета Депутатов представляются:

- 1) проект решения о внесении изменений с обосновывающими документами;
- 2) заключение комиссии по землепользованию и застройке;
- 3) протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Изменения в настоящие Правила утверждаются Советом Депутатов.

8. Изменения, внесенные в настоящие Правила, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте сельского поселения в сети "Интернет".

9. Изменения в настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования, если решением Совета Депутатов об их утверждении не установлен иной срок.

## **ГЛАВА 6. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **СТАТЬЯ 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ**

#### 1. Гражданская ответственность

Возмещение имущественного ущерба либо вреда, причиненного жизни или здоровью людей, осуществляется в установленном гражданским законодательством порядке. Порядок возмещения вреда, причиненного жизни либо здоровью физических лиц, а также их имуществу на различных стадиях градостроительной деятельности регулируется Гражданским кодексом и Градостроительным кодексом Российской Федерации.

#### 2. Административная ответственность

Административная ответственность предусмотрена при нарушении установленного порядка строительства объектов, приемки и ввода их в эксплуатацию:

- за строительство без разрешения зданий и сооружений производственного и непроизводственного назначения - в том числе, жилых зданий, а также объектов индивидуального строительства - предусмотрено наложение административного штрафа на физических и юридических лиц;

- за нарушение правил приемки и ввода объектов в эксплуатацию (в том числе, при заселении жилых домов и использовании гражданских и производственных объектов без оформления документов о вводе в эксплуатацию в установленном порядке) предусмотрено наложение административного штрафа на физических и юридических лиц;

- нарушение порядка выдачи архитектурно-планировочных заданий и разрешений на строительство влечет наложение административного штрафа на должностных лиц;

- за нарушение обязательных требований государственных стандартов, технических условий, строительных норм и правил, утвержденных проектов, других нормативных документов в области строительства - при выполнении инженерных изысканий, проектных, строительно-монтажных работ, а также при производстве строительных материалов, конструкций и изделий. На граждан и должностных лиц в этом случае может быть наложен административный штраф. У юридических лиц и лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, может быть административно приостановлена деятельность до 90 суток, или наложен штраф;

- несоблюдение экологических требований при планировании, технико-экономическом обосновании проектов, проектировании, размещении, строительстве, реконструкции, вводе в эксплуатацию, эксплуатации предприятий, сооружений или иных объектов влечет наложение административного штрафа;

- за проектирование, строительство, изготовление, приобретение, установку или эксплуатацию радиоэлектронных средств и (или)

высокочастотных устройств без специального разрешения (лицензии), если такое разрешение или такая лицензия обязательны и т. д.

В случае возникновения административного правонарушения физические и юридические лица несут ответственность в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г. N 195-ФЗ.

### 3. Дисциплинарная ответственность

Дисциплинарная ответственность налагается в порядке служебной подчиненности по месту трудовой деятельности виновного в соответствии с Трудовым кодексом. Такая ответственность может быть применена к рабочим и служащим за неисполнение ими своих должностных обязанностей, ставших следствием нарушения градостроительного законодательства.

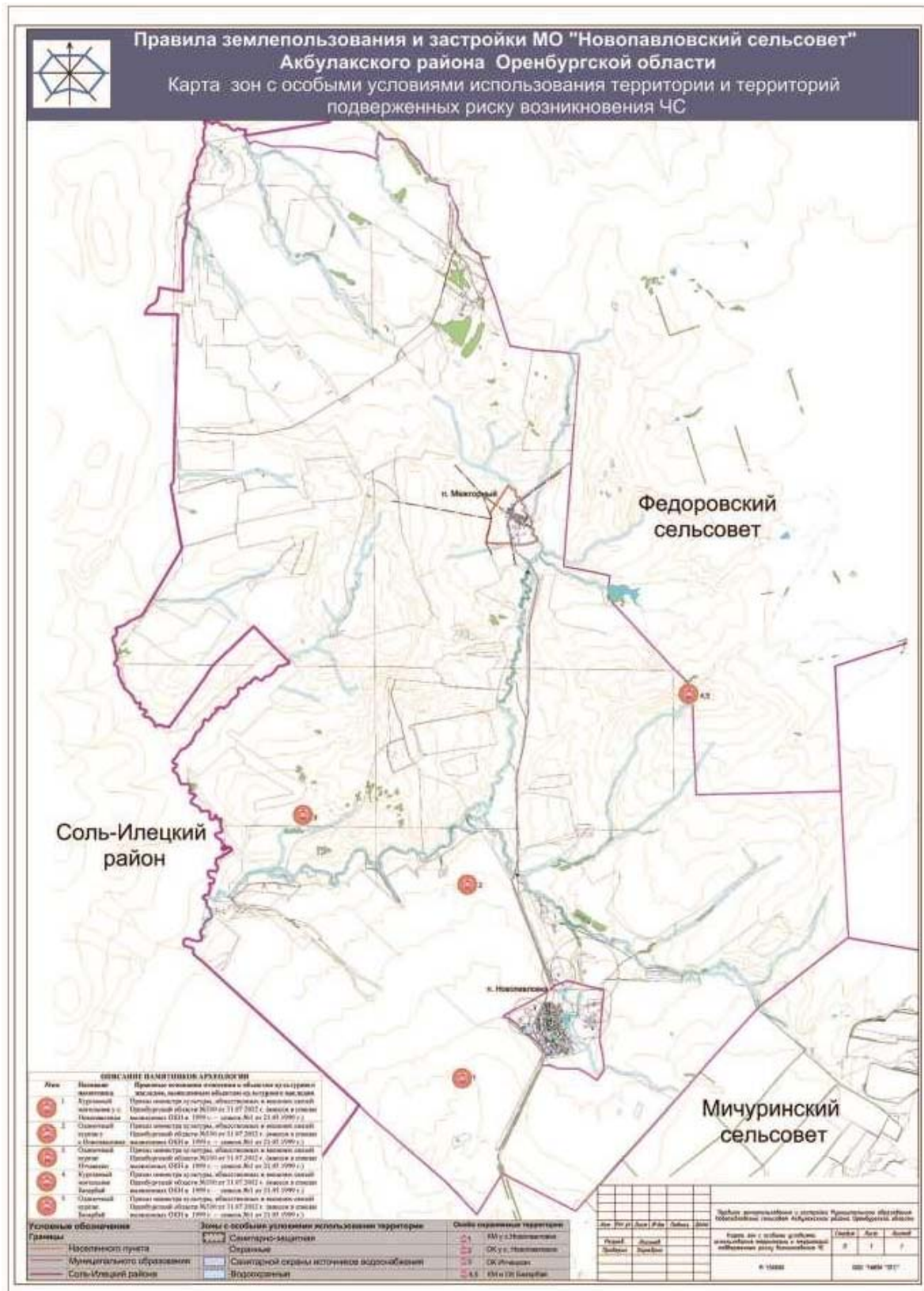
### 4. Уголовная ответственность

При наступлении тяжких последствий в результате несоблюдения градостроительных норм и Правил повлекло тяжкие последствия ответственность предусматривается в соответствии со статьями Уголовного кодекса РФ.

# РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

## СТАТЬЯ 11. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ (ПРИЛОЖЕНИЕ №1)

### Карта градостроительного зонирования Муниципального образования Новопавловский сельсовет Акбулакского района Оренбургской области



## **РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

1. Состав территориальных зон определен в соответствии с пунктами 1-15 ст. 35 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом требований технических регламентов, требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

4. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования района;

4) видов территориальных зон;

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

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

6. Юридическая основа регламентов изложена в статье 36 Главы 4 Градостроительного Кодекса РФ.

# ГЛАВА 7. УСТАНОВЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН И ПРИМЕНЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

## СТАТЬЯ 12. ПОРЯДОК УСТАНОВЛЕНИЯ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

1. Состав территориальных зон определен в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, ст. 35, п. 1-15.

2. Границы территориальных зон установлены с учётом:

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

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Муниципального образования Новопавловский сельсовет;

3) территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории Муниципального образования Новопавловский сельсовет;

6) исключения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

3. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) естественным границам природных объектов;

5) иным границам.

4. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством, могут не совпадать с границами территориальных зон.

5. Границы и категории земель могут быть изменены в соответствии с устанавливаемой территориальной зоной в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ.

## **СТАТЬЯ 13. ВИДЫ И СОСТАВ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН, ВЫДЕЛЕННЫХ НА КАРТЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

1. На карте градостроительного зонирования Муниципального образования Новопавловский сельсовет выделены следующие виды и состав территориальных зон, а также территории общего пользования, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов:

Таблица 1

<b>Кодовое обозначение</b>	<b>Наименование зоны</b>
<b>Жилые зоны</b>	
<b>Ж-1</b>	Зона застройки индивидуальными, блокированными жилыми домами
<b>Общественно-деловые зоны</b>	
<b>О-1</b>	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
<b>О-2</b>	Зона дошкольных и учебно-образовательных учреждений
<b>Производственные зоны</b>	
<b>Пр-2</b>	Зона производственно-коммунальных объектов III класса вредности
<b>Рекреационные зоны</b>	
<b>Р-1</b>	Рекреационная
<b>Зоны сельскохозяйственного использования</b>	
<b>СХ</b>	Зона пастбищ и сенокосов
<b>Зоны специального назначения</b>	
<b>СО-1</b>	Зона полигонов ТБО, свалок
<b>СО-3</b>	Кладбищ

(1.0) – код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка, предусмотренное классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. №540.

## **СТАТЬЯ 14. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ РЕГЛАМЕНТ**

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.



2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Муниципального образования Новопавловский сельсовет;

4) видов территориальных зон;

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

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

4. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

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

- в границах территорий общего пользования;

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

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

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 (гл.4 ст.36 п.6 Градостроительного кодекса РФ от 29.12.2004 №190-ФЗ).

6. 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 Оренбургской области или

уполномоченными органами Администрации Акбулакского района в соответствии с федеральными законами.

7. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешённого 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.

8. Реконструкция указанных в пункте 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

9. В случае, если использование указанных в пункте 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

10. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными, за исключением линейных объектов, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (иных элементов планировочной структуры муниципального района), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются условно разрешёнными видами использования земельных участков.

## ЗОНА МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ Ж-1

Зона малоэтажной жилой застройки выделена для многоквартирных и многоквартирных (с земельными участками при квартирах, не секционных) жилых домов коттеджного, усадебного и блокированного типа, с количеством этажей не более трех.

Зона индивидуальной жилой застройки Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования территории из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

№	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ЖИЛЫЕ ЗОНЫ</b>					
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Ж-1»</b>					
1	Дома индивидуальной жилой застройки	Ж-1	Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов)	2.1	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры земельных участков: Этажность - не более 3х этажей. Площадь земельного участка, предоставленного гражданам до введения в действие Земельного кодекса Российской Федерации, и установление превышения фактической площади земельных участков над площадью, отраженной в правоустанавливающем документе, считать
2	Многоквартирные жилые дома		Блокированная жилая застройка	2.3	

				<p>равной фактически сложившейся площади земельного участка, определенной межевой организацией в документах по межеванию, но не более 1 (одного) гектара.</p> <p>1) минимальная площадь земельного участка, предоставляемого для размещения индивидуального жилого дома, - 200 кв. м;</p> <p>2) максимальная площадь земельного участка, предоставляемого для размещения индивидуального жилого дома, - 4000 кв. м;</p> <p>3) максимальная площадь приусадебного участка личного подсобного хозяйства - 4000 кв. м;</p> <p>4) минимальная площадь приусадебного участка личного подсобного хозяйства - 200 кв. м;</p> <p>5) минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации</p>
--	--	--	--	---

				<p>Минимальная ширина земельного участка – 15 м,</p> <p>2. Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков:</p> <p>Минимальное расстояние от основного строения до красной линии улиц - 5 м,</p> <p>Минимальное расстояние от основного строения до красной линии проездов – 3 м,</p> <p>Минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения – 3 м,</p> <p>Минимальное расстояние от вспомогательных строений до задней границы участка – 1 м,</p> <p>Максимальный процент застройки – 50%,</p> <p>Максимальная высота основного строения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- до верха плоской кровли не более 9.6 м,</li> <li>- до конька скатной кровли – не более 13.5 м,</li> </ul> <p>Минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, на земельном участке – 1 м,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- от «красной линии» земельного участка до объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования – 5 м,</li> <li>- минимальное расстояние от объектов</li> </ul>
--	--	--	--	--

				<p>капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования до красной линии проездов - 3 м,</p> <p>Примечания:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Расстояние от границы соседнего земельного участка до постройки для содержания скота и птицы - 4 м.</li> <li>2. Земельные участки под объектами индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены вдоль линий улиц, проулков. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных и эстетичных материалов. Высота ограждения должна быть не более 2 метра 20 сантиметров до наиболее высокой части ограждения.</li> <li>3. Максимальная высота помещения вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 6-и метров. Максимальная общая площадь вновь размещаемых и</li> </ol>
--	--	--	--	--

				<p>реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 60 кв. м.</p> <p>4. Максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать <math>\frac{2}{3}</math> высоты объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке. Максимальная площадь застройки отдельно стоящего объекта капитального строительства, кроме гаражей, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать площади застройки объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке.</p> <p>5. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено</p>
--	--	--	--	---

				<p>при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований, проводимых в порядке настоящих Правил.</p> <p>6. Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- имеется взаимное письменное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;</li> <li>- согласованно с органами госпожнадзора.</li> </ul>
3	Объекты детского дошкольного образования	Обслуживание жилой застройки	2.7	<p>1. Предельные размеры земельных участков</p> <p>1.1 Минимальные размеры участков детских дошкольных учреждений принимаются 40 м<sup>2</sup>/место при вместимости до 100 мест; 35 м<sup>2</sup>/место при вместимости св. 100 мест, свыше 500 мест – 30м<sup>2</sup>/место</p> <p>Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 10% при условии обоснования возможности размещения объектов с учетом инженерно-строительных условий, на 25% - в условиях реконструкции сложившейся застройки, на рельефе с уклоном более 20% - на 15%.</p>
		Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	



			<p>2. Минимальные отступы зданий дошкольных учреждений от границ земельных участков:</p> <p>2.1 Объекты детского дошкольного образования следует размещать с минимальным отступом от красных линий 25 м, на участках, удалённых от магистральных улиц, коммунальных и промышленных предприятий, автостоянок, на расстоянии, обеспечивающем уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха требованиям санитарных правил и нормативов.</p> <p>3. Предельное количество этажей</p> <p>4 Максимальное количество этажей– 3.</p> <p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка</p> <p>4.1 Максимальный коэффициент застройки земельного участка 40%.</p> <p>5. Процент озеленения</p> <p>5.1 Площадь озеленения земельного участка объекта детского дошкольного образования должна составлять не менее 50%. При размещении территории дошкольной образовательной организации на границе с лесными и садовыми массивами допускается сокращать площадь озеленения на 10%.</p>
4	Объекты дополнительного	Обслуживание жилой	1. Предельные размеры земельных участков

	образования		застройки. Образование и просвещение		принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др. 2. Минимальный отступ от красной линии составляет - не менее 5м. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка 4.1 Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%.
5	Амбулатории, фельдшерско-акушерские пункты, поликлиники		Обслуживание жилой застройки;	2.7	1. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры объектов капитального строительства
			Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	1.1 Размер минимального участка принимается 0,3 га на объект 3. Минимальный отступ от красных линий: - в существующей застройке - в соответствии со сложившейся линией застройки по каждой улице; - в новой застройке - не менее 5м. 4. Максимальное количество этажей– 2. 5. Максимальный коэффициент застройки– 50%
6	Элементы благоустройства, парки, скверы, бульвары		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	1. Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) индивидуальной жилой застройки (без учета участков

					<p>общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна составлять не менее 5 м<sup>2</sup> на 1 человека или не менее 25 % площади территории микрорайона (квартала). Удельный вес зелёных насаждений на территориях нежилого назначения в пределах территориальной зоны Ж-1 должен составлять не менее 40%.</p>
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Ж-1»</b>					
1	Объекты инженерно-технического обеспечения и транспортного обслуживания, необходимые для обслуживания объектов основных видов разрешенного использования	Ж-1	Обслуживание жилой застройки;	2.7	<p>1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и др.</p> <p>2. Минимальный отступ от красной линии составляет - не менее 5м.</p> <p>3. Максимальное количество этажей – 2.</p> <p>4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%.</p>
			Коммунальное обслуживание	3.1	
2	Физкультурно-оздоровительные сооружения		Спорт	5.1	<p>1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства.</p> <p>1.1 Размеры земельных участков принимают минимальный /максимальный: - для плоскостных спортивных сооружений</p>

					0,7 / 0,9га на объект 2. Минимальный отступ от красной линии составляет - не менее 5м. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%.
3	Объекты транспортного обслуживания, необходимые для обслуживания объектов основных и условно разрешённых видов использования		Обслуживание жилой застройки	2.7	1. Площадь участка для стоянки одного легкового автомобиля следует принимать 25 м2
			Объекты гаражного назначения	2.7.1	2. Минимальный отступ от красной линии составляет - не менее 5м.
			Обслуживание автотранспорта	4.9	3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 80%.
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ					«Ж-1»
1	Временные объекты торговли	Ж-1	Рынки	4.3	1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства. 1.Размеры участков минимальный / максимальный: торговые центры местного значения с числом обслуживаемого населения, тыс. человек.: от 4 до 6 – 0,4/0,6 га на объект 2. Минимальный отступ от красной линии составляет - не менее 5м. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки
			Магазины	4.4	

				земельного участка 50%.
2	Отделения, участковые пункты милиции; Объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций		Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства. 1.1 Размеры земельных участков принимают минимальный / максимальный: - 0,3/ 0,5 га на один объект. 2. Минимальный отступ от красной линии составляет - не менее 5м. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%.
3	Предприятия бытового обслуживания населения (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания и другие объекты обслуживания)		Бытовое обслуживание	3.3 1. Предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства. 1.1 Размеры земельных участков принимают минимальный / максимальный: - 0,5 / 1,2 га на один объект. 2. Минимальный отступ от красной линии составляет - не менее 5м. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%.
4	Клубы и дома культуры, центры общения и досуговых занятий, видеосалоны, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых;		Социальное обслуживание	3.2 1. Предельные размеры земельных участков принимаются по расчету в соответствии с параметрами основных объектов и с требованиями к размещению таких объектов СНиП, технических регламентов, СанПиН, и

залы, клубы многоцелевого и специализированного назначения			др. 2. Минимальный отступ от красной линии составляет - не менее 5м. 3. Максимальное количество этажей – 2. 4. Максимальный коэффициент застройки земельного участка 50%.
--	--	--	--

Таблица 1 Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости	
		Отдельно стоящий односемейный дом	
<b>Предельные параметры земельных участков</b>			
- Минимальная площадь	кв.м	200	
- Максимальная площадь	кв.м	4000	
- Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы	м	15	
<b>Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков</b>			
- Минимальный отступ строений от красной линии улиц (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки)	м	5	
Минимальный отступ от красной линии проездов	м	3	
- Минимальный отступ от боковой границы земельного участка до дома	м	3	
- Минимальный отступ строений от задней границы участка	м	3	
- Максимальная высота строений (до конька крыши)	м	12	

-Минимальное расстояние от окон объекта индивидуального жилищного строительства до объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования и расположенных на соседнем земельном участке	м	6
-Минимальное расстояние от границ земельного участка до объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства	м	1

Примечания к таблице:

1. Расстояние от границы соседнего земельного участка до постройки для содержания скота и птицы - 4 м, до других построек (бани, гаража, летней кухни и др.) - 1 м.
3. Земельные участки под объектами индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены вдоль линий улиц, проулков. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных и эстетичных материалов. Высота ограждения должна быть не более 2 метра до наиболее высокой части ограждения.
4. Максимальная высота помещения вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельностоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 3-х метров. Максимальная общая площадь вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельно стоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1-2 легковые машины, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 60 кв. м.
5. Максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать  $\frac{2}{3}$  высоты объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке. Максимальная площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства, кроме гаражей, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 75% от общей площади объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке.

6. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

7. Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований, проводимых в порядке статей 25,26 настоящих Правил.

8. Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:

- имеется взаимное письменное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;
- согласованно с органами госпожнадзора.

Таблица 2 Минимальные расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов индивидуального жилищного строительства

Нормативный разрыв	Поголовье (шт.), не более						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10 м	5	5	10	10	30	5	5
20 м	8	8	15	20	45	8	8
30 м	10	10	20	30	60	10	10
40 м	15	15	25	40	75	15	15

Примечания к таблице:

1. При одновременном наличии различных видов животных нормативные разрывы суммируются.
2. Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к усадебным одно-двухквартирным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями, при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.



## О-1. ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Общественно-деловая зона предназначена для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, объектов дошкольного и школьного образования, административных, культовых зданий, объектов делового, финансового назначения, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

Зона О-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования территории с размещением объектов торговли, коммерческих услуг и непромышленного бизнеса.

№	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ	Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
		Наименование	Код		Наименование
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «О-1»</b>					
1	Гостиницы	О-1	Гостиничное обслуживание	4.7	Размер земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется по нормативам, приведенным в приложении 8 постановления правительства Оренбургской области от 11 марта 2008 г. № 98-П «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования оренбургской области» или по заданию на проектирование. Здания в общественно-деловой зоне следует размещать с отступом от красных линий. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях
2	Прочие объекты временного проживания (отели, мотели и др.)		Гостиничное обслуживание	4.7	
3	Торговые объекты без ограничения площади		Предпринимательство	4.0	
4	Рынки		Рынки	4.3	
5	Оборудованные площадки для временных объектов, киоски		Предпринимательство	4.0	
6	Предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые,		Общественное питание	4.6	

	закусочные и т. д.)			реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании.
7	Объекты ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания	Бытовое обслуживание	3.3	Минимальную площадь озеленения территорий общественно-деловой зоны следует принимать в соответствии с требованиями раздела «Рекреационные зоны» постановления правительства Оренбургской области от 11 марта 2008 г. № 98-П «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования оренбургской области». Условия безопасности в общественно-деловых зонах
8	Пункты приёма химчисток и прачечных	Бытовое обслуживание	3.3	обеспечиваются в соответствии с разделом «Противопожарные требования» постановления правительства Оренбургской области от 11 марта 2008 г. № 98-П «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования оренбургской области», а также с требованиями действующего законодательства.
9	Объекты технического обслуживания и ремонта индивидуальных транспортных средств, машин и оборудования.	Бытовое обслуживание	3.3	Минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов.
10	Объекты фотоателье, фото лабораторий и фотосалонов	Бытовое обслуживание	3.3	Требования к инсоляции и освещенности общественных и жилых зданий приведены в разделе «Охрана окружающей среды» вышеуказанных нормативов.
11	Объекты банных комплексов и бань	Бытовое обслуживание	3.3	Минимальные расстояния от стен зданий и границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживания следует принимать на основе расчетов
12	Объекты парикмахерских, салонов красоты, соляриев	Бытовое обслуживание	3.3	
13	Дворцы бракосочетания	Бытовое обслуживание	3.3	
14	Объекты кино и кинопроката	Культурное развитие	3.6	
15	Музеи, выставочные залы, галереи	Культурное развитие	3.6	
16	Многофункциональные развлекательные комплексы и центры	Развлечение	4.8	
17	Ночные клубы, дискотеки	Развлечение	4.8	
18	Многофункциональные развлекательные комплексы и центры	Развлечение	4.8	
19	Летние театры, эстрады, танцевальные залы	Развлечение	4.8	
20	Дома отдыха, пансионаты	Туристическое обслуживание	5.2.1	
21	Туристические базы	Туристическое	5.2.1	

		обслуживание		инсоляции и освещенности, соблюдения
22	Дома рыбаков и охотников	Туристическое обслуживание	5.2.1	противопожарных и бытовых разрывов.
23	Парки (культуры и отдыха)	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Участки дошкольных образовательных учреждений не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.
24	Скверы, бульвары	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Приемные пункты вторичного сырья следует изолировать полосой зеленых насаждений и предусматривать к ним подъездные пути для автомобильного транспорта.
25	Детские площадки с элементами озеленения	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	После закрытия кладбища традиционного захоронения по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояния до жилой застройки могут быть сокращены до 100 м.
26	Спортивные школы	Спорт	5.1	
27	Спортивно-зрелищные комплексы и сооружения	Спорт	5.1	В сельских населенных пунктах и сложившихся районах городов, подлежащих реконструкции, расстояние от кладбищ до стен жилых домов, зданий
28	Специальные спортивные объекты	Спорт	5.1	детских и лечебных учреждений допускается уменьшать по согласованию с местными органами санитарного надзора, но принимать не менее 100 м.
29	Амбулаторно-поликлинические учреждения	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	Участки вновь размещаемых больниц не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.
30	Станции и пункты скорой медицинской помощи, травмапункты.	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	На земельном участке больницы необходимо предусматривать отдельные въезды:
31	Медицинские пункты	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	в хозяйственную зону;
32	Санаторно-профилактические учреждения (без туберкулезных)	Санаторная деятельность	9.2.1	в лечебную зону, в том числе для инфекционных больных;
33	Аптеки	Предпринимательство	4.0	в патологоанатомическое отделение. Через территории учреждений дошкольных

34	Молочные кухни	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	образовательных, общеобразовательных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, рынков розничной торговли, не должны проходить
35	Учреждения социальной защиты	Социальное обслуживание	3.2	магистральные инженерные коммуникации сельского назначения (водоснабжения, канализации,
36	Объекты органов обеспечения законности, прав и свобод граждан, охране собственности и общественного порядка, борьбе с преступностью	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения). высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется данная коммерческая зона.
37	Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты	Социальное обслуживание	3.2	объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам
38	Архивы, информационные центры, библиотеки	Культурное развитие	3.6	разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.
39	Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны	Обеспечение научной деятельности	3.9	новое строительство на данной территории может
40	Научно-производственные и инновационно-научные центры	Обеспечение научной деятельности	3.9	быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в
41	Объекты и сети радиорелейной, воздушной и кабельной линии связи, наземные сооружения инфраструктуры спутниковой связи	Коммунальное обслуживание	3.1	случае если до 25% территории используются не в соответствии с ее основным назначением. Изменение функционального назначения объектов
42	Малые архитектурные формы, элементы благоустройства	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	социально-бытового и культурно-досугового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными
43	Общественные туалеты	Коммунальное	3.1	нормативами, региональными и местными

			обслуживание		(сельсовета) нормативами градостроительного
44	Ветеринарные лечебницы без содержания животных		Ветеринарное обслуживание	3.10	проектирования уровня обслуживания населения, не допускается.
45	Объекты ритуальных услуг		Ритуальная деятельность	12.1	При принятии решения об изменении
46	Жилищно-эксплуатационные службы (ДЭЗ, РЭУ, ЖЭК)		Коммунальное обслуживание	3.1	функционального назначения объекта в рамках разрешенного использования территориальной зоны
47	Объекты коммунальной энергетики (ЦТП, ТП, РП)		Коммунальное обслуживание	3.1	размеры земельного участка могут быть пересмотрены в соответствии с действующими градостроительными
48	Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.)		Коммунальное обслуживание	3.1	нормативами.
49	Парки подвижного состава, автобазы, гаражи грузового, специального и ведомственного транспорта		Объекты гаражного транспорта	2.7.1	

#### ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «О-1»

1	Жилищно-эксплуатационные службы (ДЭЗ, РЭУ, ЖЭК)	О-1	Коммунальное обслуживание	3.1	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
2	Объекты коммунальной энергетики (ЦТП, ТП, РП)		Коммунальное обслуживание	3.1	
3	Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.)		Коммунальное обслуживание	3.1	
4	Автостоянки открытого типа для хранения индивидуального транспорта		Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	

#### УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ

«О-1»

1	Малоэтажные, многоквартирные жилые дома (1-3 этажа)	О-1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
2	Среднеэтажные, многоквартирные жилые дома (3-5 этажа)		Среднеэтажная жилая застройка	4.5	
3	Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи		Коммунальное обслуживание	3.1	
4	Службы МЧС		Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	
5	АЗС и АГЗС		Объекты придорожного сервиса	4.9.1	

## О-2. ЗОНА ДОШКОЛЬНЫХ И УЧЕБНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ

Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения и социальной защиты районного и местного значения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

№	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ	Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «О-2»</b>					
1	больницы, поликлиники, пункты оказания первой медицинской помощи	О-2	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
2	консультативные поликлиники, центры психологической реабилитации населения		Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	
3	диспансеры		Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	
4	станции скорой медицинской помощи (при условии соблюдения СЗЗ не менее 50м от палатных корпусов);		Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	
5	стоматологические кабинеты		Стационарное медицинское	3.4.2	

			обслуживание		
6	аптеки, магазины (салоны) оптики		Магазины	4.4	
7	учреждения социальной защиты профилактории		Социальное обслуживание	3.2	
8	интернаты для престарелых и инвалидов		Социальное обслуживание	3.2	
9	дома ребенка		Социальное обслуживание	3.2	
10	реабилитационные центры		Социальное обслуживание	3.2	
11	специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении		Социальное обслуживание	3.2	
12	спортивные и тренажёрные залы		Спорт	5.1	
13	стадионы		Спорт	5.1	

#### ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «О-2»

1	открытые автостоянки (парковки) перед объектами здравоохранения, социального и физкультурно-оздоровительного назначения	О-2	Коммунальное обслуживание	3.1	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
2	отдельно стоящие гаражи для специального транспорта медицинских служб		Коммунальное обслуживание	3.1	
3	аптеки		Предпринимательство	4.0	
4	подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки		Коммунальное обслуживание	3.1	
5	объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, водо и газоснабжения, канализация, сети электросвязи)		Коммунальное обслуживание	3.1	
6	объекты озеленения и благоустройства, малые		Земельные участки	12.0	



	архитектурные формы		(территории) общего пользования		
7	предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны)		Общественное питание	4.6	
УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ					«О-2»
1	жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала	О-2	Здравоохранение	3.4	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
2	объекты религиозного назначения (при условии ограничения обрядовых услуг и шумовых эффектов, мешающих функционированию лечебно-оздоровительных учреждений)		Религиозное использование	3.7	
3	бани (сауны), банно-оздоровительные комплексы		Бытовое обслуживание	3.3	
4	предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные);		Общественное питание	4.6	
5	объекты инженерной инфраструктуры (электро-, тепло-, водо и газоснабжения, канализация, связь);		Коммунальное обслуживание	3.1	
6	объекты пожарной охраны		Коммунальное обслуживание	3.1	
7	общественные туалеты		Коммунальное обслуживание	3.1	
8	временные торговые объекты (павильоны розничной торговли) при условии соответствия архитектурно-художественному облику окружающей застройки (стилевое единство,		Предпринимательство	4.0	

	цветовое решение фасадов, элементы благоустройства и т.п.)			
9	антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи	Коммунальное обслуживание	3.1	

## ПР-2. ЗОНА ПРОИЗВОДСТВЕННО-КОММУНАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ III КЛАССА ВРЕДНОСТИ.

1. Зона выделена для размещения производственно-коммунальных объектов в соответствии СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (и последующих редакций данного документа). Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения, действующих нормативных санитарных требований.

2. Основные виды разрешённого использования.

Устанавливаются в зависимости от предусматриваемых видов использования, ограничений на использование территорий и характера застройки. Зона П-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунальных, производственных предприятий и складских баз, имеющих санитарно-защитную зону не более 500м.

№	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ	Виды разрешенного использования по Классификатору	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства		
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Пр-2»</b>					
1	промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности;	П-1	Производственная деятельность	6.0	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
2	объекты складского назначения IV-		Производственная	6.0	

	V классов вредности;		деятельность		
3	энергоисточники коммунальной инфраструктуры;		Коммунальное обслуживание	3.1	
4	оптовые базы и склады;		Склады	6.9	
5	сооружения для хранения транспортных средств;		Автомобильный транспорт	7.2	
6	предприятия автосервиса;		Объекты придорожного сервиса	4.9.1	
7	АЗС;		Объекты придорожного сервиса	4.9.1	
8	АГЗС.		Объекты придорожного сервиса	4.9.1	
<b>ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Пр-2»</b>					
1	Предприятия общественного питания	П-1	Общественное питание	4.6	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
2	Скверы, бульвары		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
3	Медицинские пункты		Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	
4	Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны		Обеспечение научной деятельности	3.9	
5	Проектные, научно-исследовательские и		Обеспечение научной деятельности	3.9	

	изыскательские организации, требующие создания санитарно-защитной зоны				
6	Научно-производственные и инновационно-научные центры		Обеспечение научной деятельности	3.9	
7	Малые архитектурные формы, элементы благоустройства		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
8	Автостоянки открытого типа для хранения индивидуального транспорта		Автомобильный транспорт	7.2	
<b>УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Пр-2»</b>					
1	Торговые объекты без ограничения площади	П-1	Предпринимательство	4.0	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.

## ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ Р–1.

Рекреационные зоны предназначены для организации кратковременного отдыха населения, улучшения экологической обстановки и включают парки, сады, скверы, лесопарки, озелененные территории общего пользования, пляжи, водоемы и при водоёмные территории, иные объекты, используемые в рекреационных целях и формирующие систему открытых пространств населенных пунктов.

Зона Р-1 выделена для обеспечения правовых условий размещения парков с рекреационными функциями.

№	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «Р-1»</b>					
1	Площади	Р-1	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
2	Дороги, улицы, проезды, скотопрогоны		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
3	Набережные, береговые полосы водных объектов		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
4	Скверы, бульвары		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
5	Открытые пространства		Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	
6	Лесополосы		Отдых (рекреация)	5.0	

Использование территории для ведения капитального строительства возможно только после перевода земельных участков в другой вид территориальной зоны, указанных в данных правилах, в соответствии с градостроительной документацией сельсовета и действующим законодательством.

В отношении вспомогательных и условно разрешенных видов и использования земельных участков градостроительные регламенты Правилами не устанавливаются.

## **ЗОНА ПАСТБИЩ И СЕНОКОСОВ СХ.**

Зона СХ выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности, зона предназначена для выращивания сельскохозяйственной продукции открытым способом.

№	Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
	Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СХ»</b>					
1	Сельскохозяйственные угодья (пашни, сады, огороды, сенокосы, пастбища),	СХ-1	Сельскохозяйственное использование	1.0	Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, либо информация об отсутствии необходимости ограничения такого параметра, нормы этажности для данной зоны устанавливаются посредством
2	Лесополосы,		Отдых (рекреация)	5.0	
3	Сооружения, связанные с выращиванием фруктов, овощей, цветов: парники, теплицы, оранжереи,		Овощеводство	1.3	
4	Внутрихозяйственные дороги и инженерные коммуникации,		Коммунальное обслуживание	3.1	
5	Не капитальные здания, строения		Коммунальное обслуживание	3.1	

	и сооружения необходимые для функционирования сельского хозяйства				подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а так же проектов строительства.
6	Личные подсобные и крестьянско-фермерские хозяйства.		Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16	Максимального процента застройки в границах земельного участка, определяемого как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка данной зоны устанавливается по средством проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а также проектов строительства.

**ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СХ»**

1	Лесозащитные полосы	СХ-1	Охрана природных территорий	9.1	Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, либо информация об отсутствии необходимости ограничения такого параметра, нормы этажности для данной зоны устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а так же проектов
---	---------------------	------	-----------------------------	-----	---

					строительства. Максимального процента застройки в границах земельного участка, определяемого как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка данной зоны устанавливается по средством проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а также проектов строительства.
<b>УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СХ»</b>					
1	животноводческие фермы;	СХ-1	Животноводство	1.7	Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, либо информация об отсутствии необходимости ограничения такого параметра, нормы этажности для данной зоны устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а так же проектов строительства. Максимального процента застройки в границах земельного участка,
2	подсобные хозяйства,		Коммунальное обслуживание	3.1	
3	постройки для ведения подсобного хозяйства,		Коммунальное обслуживание	3.1	
4	антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи,		Коммунальное обслуживание	3.1	
5	линейные объекты инженерной инфраструктуры,		Коммунальное обслуживание	3.1	
6	озеленение санитарно-защитных зон,		Охрана природных территорий	9.1	
7	питомники растений для озеленения санитарно-защитной зоны,		Растениеводство	1.1	
8	сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания.		Сельскохозяйственное использование	1.0	



				определяемого как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка данной зоны устанавливается по средством проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а также проектов строительства.
--	--	--	--	---

### СО-1. ЗОНА ПОЛИГОНОВ ТБО, СВАЛОК.

Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Наименование	Код	Наименование	Код	
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СО-1 »</b>				
1 полигоны бытовых отходов;	СО-1	Специальная деятельность	12.2	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
2 предприятия по переработке бытовых отходов;		Специальная деятельность	12.2	
3 инженерные сооружения (РП, РС, ТП, НС, АТС), для размещения которых требуется отдельный земельный участок.		Специальная деятельность	12.2	
Вспомогательные и условно-разрешенные виды Правилами для данной зоны не устанавливаются.				
Пределные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено				

строительство зданий, строений, сооружений, либо информация об отсутствии необходимости ограничения такого параметра, нормы этажности для данной зоны устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а так же проектов строительства.

Максимального процента застройки в границах земельного участка, определяемого как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка данной зоны устанавливается по средством проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а также проектов строительства.

## **СО-2 ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, СВЯЗАННАЯ С ЗАХОРОНЕНИЯМИ ИЗЛОЖИТЬ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ:**

Объекты, допускаемые для размещения в территориальной зоне по ст.35 ГрК РФ		Виды разрешенного использования по Классификатору		Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Наименование	Код	Наименование	Код	

### **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СО-3»**

1	памятники, надгробия и другие мемориальные объекты;	СО-2	Ритуальная деятельность	12.1	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
2	объекты религиозного назначения;		Ритуальная деятельность	12.1	
3	объекты, сопутствующие отправлению ритуальных услуг;		Ритуальная деятельность	12.1	
4	торговые объекты товарами, сопутствующими отправлению ритуальных услуг;		Ритуальная деятельность	12.1	
5	мастерские по изготовлению		Ритуальная	12.1	

	предметов, сопутствующих отпращиванию ритуальных услуг, в т.ч. надгробий и памятников.		деятельность		
6	памятники, надгробия и другие мемориальные объекты;		Ритуальная деятельность	12.1	
7	объекты религиозного назначения;		Ритуальная деятельность	12.1	

### ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СО-3»

1	административные корпуса;	СО-2	Ритуальная деятельность	12.1	Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
2	здания и сооружения по обеспечению охраны;				
3	хозяйственные здания, в том числе складского назначения, для обеспечения ухода за территорией;				
4	автостоянки для временного нахождения автотранспорта;				
5	резервуары для хранения воды;				
6	объекты пожарной охраны;				
7	общественные туалеты;				
8	различные объекты инженерной инфраструктуры.				
9	административные корпуса;				
10	здания и сооружения по обеспечению охраны;				
11	хозяйственные здания, в том числе складского назначения, для				

обеспечения ухода за территорией;				
-----------------------------------	--	--	--	--

#### УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗОНЫ «СО-2»

Условно-разрешенные виды Правилами для данной зоны не устанавливаются.

Предельные значения параметров земельных участков и разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, либо информация об отсутствии необходимости ограничения такого параметра, нормы этажности для данной зоны устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а так же проектов строительства.

Максимального процента застройки в границах земельного участка, определяемого как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка данной зоны устанавливается по средством проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории, а также проектов строительства.