****

|  |
| --- |
| **Тульская область** |
| **муниципальное образование город Щекино Щекинского района** |
| **СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ**  |
| **РЕШЕНИЕ** |
|  |
| **18 сентября 2019 года**  | **№ 17-80** |

**О внесении изменений в решение Собрания депутатов муниципального образования город Щекино Щекинского района от 27.07.2018 № 60-211 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования город Щекино Щекинского района»**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131 – ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», на основании Устава муниципального образования город Щекино Щекинского района, учитывая заключение публичных слушаний от 27.08.2019, Собрание депутатов муниципального образования город Щекино Щекинского района

РЕШИЛО:

1. Внести в решение Собрания депутатов муниципального образования город Щекино Щекинского района от 27.07.2018 № 60-211«Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования город Щекино Щекинского района» (далее – решение) следующее изменение:

1.1. Приложение 2 к решению изложить в новой редакции (Приложение 1).

2. Опубликовать настоящие решение в информационном бюллетене «Щекинский муниципальный вестник» (http://npa-schekino.ru, регистрация в качестве сетевого издания: Эл № ФС 77-74320 от 19.11.2018) и разместить на официальном Портале муниципального образования Щекинский район.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава муниципального образования

 город Щекино Щекинского района Ю.В. Савушкин

 Приложение 1

к решению Собрания депутатов

 муниципального образования

 город Щекино Щекинского района

от 18 сентября 2019г. № 17-80

 Приложение 2

к решению Собрания депутатов

 муниципального образования

 город Щекино Щекинского района

от 27.07.2018 № 60-211

# Часть II. Карта градостроительного зонирования. Градостроительные регламенты

##

## *Глава 7. Градостроительное зонирование*

### Статья 20. Карта градостроительного зонирования муниципального образования город Щекино

Карта градостроительного зонирования муниципального образования город Щекино является составной графической частью настоящих Правил. На Карте отображены границы территориальных зон и их кодовые обозначения, определяющие вид территориальной зоны. Границы зон с особыми условиями использования территорий отображены на отдельной карте.

### Статья 21. Порядок установления территориальных зон

1. При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

* возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
* функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, схемой территориального планирования муниципального района;
* определенных Градостроительным Кодексом РФ территориальных зон;
* сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
* планируемых изменений границ земель различных категорий;
* предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

* линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
* красным линиям;
* границам земельных участков;
* границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
* границам муниципальных образований;
* естественным границам природных объектов;
* иным границам.

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

### Статья 22. Виды территориальных зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования муниципального образования город Щекино

На Карте градостроительного зонирования муниципального образования город Щекино устанавливаются следующие виды территориальных зон, на которые распространяется действие градостроительных регламентов:

* **жилые зоны:**
	+ - зона застройки индивидуальными жилыми домами (индекс зоны Ж1).
		- зона малоэтажной жилой застройки (индекс зоны Ж2)
		- зона среднеэтажной застройки (индекс зоны Ж3)
		- зона застройки многоэтажными жилыми домами (индекс зоны Ж4)
* **общественно-деловые зоны:**
* зона делового, общественного и коммерческого назначения (индекс зоны - О1).
	+ - зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения (индекс зоны - О2).
		- зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности (индекс зоны - О3)
		- общественно-деловая зона специального вида (индекс зоны - О4).
* **зоны специального назначения:**
	+ - зона специального назначения, связанная с государственными объектами (Сп2)
* **зоны сельскохозяйственного использования:**
	+ - 1. Зона садоводства, огородничества и дачного хозяйства (индекс зоны Сх3);
* **зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:**
	+ - зона инженерной инфраструктуры (индекс зоны И);
		- зона транспортной инфраструктуры (индекс зоны Т).
* **зоны рекреационного назначения:**
	+ - зоны рекреационного назначения (индекс зоны Р)
* **зоны производственного использования:**
* производственная зона (индекс зоны П1)
* зона коммунально-складских объектов (индекс зоны П2)

### Статья 23. Линии градостроительного регулирования

1. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки территорий, а также проектами санитарно-защитных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры, режимных объектов и т.д.

2. На территории муниципального образования действуют следующие линии градостроительного регулирования:

* красные линии;
* линии регулирования застройки;
* границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;
* границы зон охраняемого природного ландшафта.

3. Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная документация по планировке территории.

4. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения после утверждения в установленном законодательством порядке документации по планировке территории.

## *Глава 8. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства*

### Статья 24. Порядок установления градостроительных регламентов

1. Градостроительные регламенты определяют правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Настоящими Правилами градостроительные регламенты установлены с учетом:

* фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
* возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
* видов территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны (за исключением земельных участков отмеченных в статье 3 пунктах 4-6 настоящих Правил).

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

5. Реконструкция указанных в части 4 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

6. В случае если использование указанных в части 4 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.

7. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

* виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### Статья 25. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

* градостроительным регламентам настоящих Правил;
* ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;
* ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
* иным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

а) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к соответствующим территориальным зонам и выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, при условии соблюдения требований технических регламентов;

б) условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

в) вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

3. Для всех видов разрешенного использования допускается размещение и эксплуатация линейных объектов (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

4. Виды использования земельного участка, не предусмотренные в градостроительных регламентах, являются запрещенными.

5. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления муниципального образования, государственных и муниципальных учреждений, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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

7. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

* предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь и линейные размеры, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц, проездов и предельной глубины участков.
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
* предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
* минимальный процент озеленения;
* иные показатели.

8. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются размеры и параметры, их сочетания. Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально к каждой территориальной зоне.

9. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции допускается при условии соблюдения градостроительных ограничений, установленных законодательством.

10. Требования градостроительных регламентов обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования.

11. Наименования видов разрешенного использования определены по Классификатору, утвержденному Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 г. № 540.

### Статья 26. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительным регламентам

1. Земельные участки или объекты капитального строительства являются не соответствующими установленным градостроительным регламентам территориальных зон в следующих случаях:

* если виды их разрешенного использования (основные, условно разрешенные или вспомогательные) не соответствуют утвержденным для этой территории градостроительным регламентам;
* если их предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры не соответствуют утвержденным градостроительным регламентам.

2. В случае если использование земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами, иными нормативными правовыми актами, может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов недвижимости.

3. Объекты недвижимости, не соответствующие градостроительным регламентам по указанным размерам и параметрам, поддерживаются и ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов требованиям градостроительных регламентов.

4. Реконструкция объектов капитального строительства, не соответствующих установленным градостроительным регламентам может осуществляться только с целью приведения таких объектов в соответствие с градостроительными регламентами или с целью уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного использования.

5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только в соответствии с видами разрешенного использования, установленными градостроительными регламентами.

6. Правообладатели земельных участков, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в случаях, когда размеры участков меньше установленных градостроительными регламентами минимальных размеров, когда конфигурация участка не позволяет обеспечить санитарные и противопожарные разрывы, когда инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки и дальнейшей эксплуатации.

7. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительными регламентами территориальных зон должно быть направлено на постепенное приведение их в соответствие с установленным градостроительными регламентами.

8. Не соответствующее требованиям настоящих Правил здание либо строение, находящееся в ветхом или аварийном состоянии, может быть восстановлено только в тех случаях, если его последующее использование будет соответствовать установленным регламентам.

9. В целях побуждения правообладателей объектов недвижимости к приведению использования таких объектов в соответствие с градостроительными регламентами могут устанавливаться повышенные ставки земельного налога, арендной платы за землю, здания, строения и сооружения, применяться иные меры, не противоречащие законодательству.

### Статья 27. Градостроительные регламенты на территории жилой зоны

Жилые зоны предназначены для постоянного проживания населения в качестве основной функции и с этой целью подлежат застройке секционными жилыми домами средней этажности (5-8 этажей, включая мансардный), многоэтажными домами (9 и выше этажей), многоквартирными, секционными малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей включая мансардный) и индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

В жилых зонах допускается в качестве вспомогательной функции размещение отдельно стоящих, встроено-пристроенных объектов социального, торгового и культурно-бытового обслуживания населения, в основном, данного жилого образования, культовых зданий, автостоянок, промышленных и коммунально-складских объектов, для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.

В пределах жилых зон предусматриваются территории общего пользования (центров обслуживания населения и другие).

***1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами:*** ***Кодовое обозначение зоны (индекс) – Ж1.***

Зона индивидуальных жилых домов с участками для индивидуального жилищного строительства выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов жилых домов с низкой плотностью застройки при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

|  |
| --- |
| ***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*** |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Для индивидуального жилищного строительства (2.1)**Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);выращивание сельскохозяйственных культур;размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:* площадь земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства – от 300 до 1500 кв. м;

2.Минимальные отступы от границ земельных участков:* минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения – не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, бани, открытых стоянок – не менее 1 м; хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости (для иных объектов капитального строительства - не подлежат установлению (определить проектной документацией)
* отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений – не менее 3 м.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 3 этажей.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %.5. Иные показатели:* высота ограждения земельных участков – не более 2 м, на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения, по обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков возможно устройство ограждений других типов;
* максимальная высота ограждения земельного участка со стороны улицы, проезда - 2 м, при этом допускаются глухие ограждения;
* расстояние от окон жилых комнат до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, - не менее 6 м.
* При разделе земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки, образуемые земельные участки должны быть обеспечены подъездом шириной не менее 3,5 м. При невозможности выполнения данного условия, участок считается неделимым и не подлежит разделу на самостоятельные земельные участки.

***Примечание:***1.Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.2.Высота зданий:2.1.Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 6 м; до низа скатной кровли – не более 3,0 м.2.2.Высота ворот гаражей – не более 2,5 м.3.Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |
|  |
| **Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);**Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению*2.Минимальные отступы от границ земельных участков: *не подлежат установлению*4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 2 этажей.5.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.6. Иные показатели:- расстояние от многоквартирного жилого дома с квартирами в первых этажах - не менее 2 м от красных линий; - расстояние от многоквартирного жилого дома со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме помещений учреждений образования и воспитания допускается размещать без отступа от красной линии; |
| **Блокированная жилая застройка (2.3)**Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:* площадь земельного участка – *не подлежат установлению*;

2.Минимальные отступы от границ земельных участков: *не подлежат установлению*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.При разделе земельного участка для блокированной жилой застройки, образуемые земельные участки должны быть обеспечены подъездом шириной не менее 3,5 м. При невозможности выполнения данного условия, участок считается неделимым и не подлежит разделу на самостоятельные земельные участки. |
| **Обслуживание жилой застройки (2.7)**Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |
| **Хранение автотранспорта (2.7.1)**Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 |
| **Коммунальное обслуживание (3.1)**Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |
| Вспомогательные виды разрешенного использования: |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Ветеринарное обслуживание (3.10)**(-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.10.1](#Par245) - [3.10.2](#Par249)) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

*не подлежат установлению*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению** 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа.
* 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.
 |
| **Спорт (5.1)**Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7 |
| **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

*не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;** 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*.
 |
| * Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:
 |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2)**(-размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](#Par140); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:
* площадь земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства – от 300 до 1500 кв. м;
* 2.Минимальные отступы от границ земельных участков:
* минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения – не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, бани, открытых стоянок – не менее 1 м; хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости (для иных объектов капитального строительства - не подлежат установлению (определить проектной документацией)
* отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений – не менее 3 м.
* 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 3 этажей.
* 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %.

5. Иные показатели:* высота ограждения земельных участков – не более 2 м, на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения, по обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков возможно устройство ограждений других типов;
* максимальная высота ограждения земельного участка со стороны улицы, проезда - 2 м, при этом допускаются глухие ограждения;
* расстояние от окон жилых комнат до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, - не менее 6 м.
* При разделе земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки, образуемые земельные участки должны быть обеспечены подъездом шириной не менее 3,5 м. При невозможности выполнения данного условия, участок считается неделимым и не подлежит разделу на самостоятельные земельные участки.

***Примечание:**** 1.Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.
* 2.Высота зданий:
* 2.1.Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 6 м; до низа скатной кровли – не более 3,0 м.
* 2.2.Высота ворот гаражей – не более 2,5 м.
* 3.Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
 |
| **Магазины (4.4)**(-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.) | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*
* 2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*
* 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа.
* 4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.
* 5.Иные показатели - максимальная высота оград – 1м в легких конструкциях
 |
| **Связь (6.8)**(-размещение объектов связи, радиовещания, телевидения,включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации,антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи,размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3) | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:*не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 35 м*;*4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* Санитарно-защитная зона;
* Водоохранная зона;
* Прибрежная защитная полоса;
* Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* Охранные зоны инженерных коммуникаций;
* Придорожные полосы.

Режим использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливается в соответствии со ст.35 настоящих Правил.

***2.Зона малоэтажной жилой застройки: Кодовое обозначение зоны (индекс) – Ж2.***

|  |
| --- |
| ***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*** |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)**Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению*2.Минимальные отступы от границ земельных участков: *не подлежат установлению*4. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 14 м.5.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40 %.6. Иные показатели:- расстояние от многоквартирного жилого дома с квартирами в первых этажах - не менее 2 м от красных линий; - расстояние от многоквартирного жилого дома со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме помещений учреждений образования и воспитания допускается размещать без отступа от красной линии; |
| **Блокированная жилая застройка (2.3)**Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:площадь земельного участка – *не подлежат установлению*;2.Минимальные отступы от границ земельных участков: *не подлежат установлению*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.При разделе земельного участка для блокированной жилой застройки, образуемые земельные участки должны быть обеспечены подъездом шириной не менее 3,5 м. При невозможности выполнения данного условия, участок считается неделимым и не подлежит разделу на самостоятельные земельные участки. |
| **Обслуживание жилой застройки (2.7)**Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |
| **Хранение автотранспорта (2.7.1)**Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 |
| **Общественное управление (3.8)**Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2 | 1. 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. |
| **Деловое управление (4.1)**Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 1. 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. |
| **Коммунальное обслуживание (3.1)**Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | * 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;*
* 2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;*
* 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*.

4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |
| Вспомогательные виды разрешенного использования: |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Спорт (5.1)**Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:*не подлежат установлению*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению*.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. |
| **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;*4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*/ |
| Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Для индивидуального жилищного строительства (2.1)**Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);выращивание сельскохозяйственных культур;размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:площадь земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства – от 300 до 1500 кв. м;2.Минимальные отступы от границ земельных участков:* минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения – не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, бани, открытых стоянок – не менее 1 м; хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости (для иных объектов капитального строительства - не подлежат установлению (определить проектной документацией)
* отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений – не менее 3 м.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 3 этажей.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %.5. Иные показатели:* высота ограждения земельных участков – не более 2 м, на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения, по обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков возможно устройство ограждений других типов;
* максимальная высота ограждения земельного участка со стороны улицы, проезда - 2 м, при этом допускаются глухие ограждения;
* расстояние от окон жилых комнат до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, - не менее 6 м.
* При разделе земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки, образуемые земельные участки должны быть обеспечены подъездом шириной не менее 3,5 м. При невозможности выполнения данного условия, участок считается неделимым и не подлежит разделу на самостоятельные земельные участки.

***Примечание:***1.Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.2.Высота зданий:2.1.Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 6 м; до низа скатной кровли – не более 3,0 м.2.2.Высота ворот гаражей – не более 2,5 м.3.Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |
| **Магазины (4.4);**(-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.) | 1. 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.5.Иные показатели - максимальная высота оград – 1м в легких конструкциях |
| **Общественное питание (4.6)**Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 1. 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 % |
| **Служебные гаражи (4.9)**Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению;*3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 2 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка *не подлежат установлению;* |
| **Объекты дорожного сервиса (4.9.1)**Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: не подлежат установлению;2.Минимальные отступы от границ земельных участков - не подлежат установлению;3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 2 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 % |

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* Санитарно-защитная зона;
* Водоохранная зона;
* Прибрежная защитная полоса;
* Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* Охранные зоны инженерных коммуникаций;
* Придорожные полосы.

Режим использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливается в соответствии со ст.35 настоящих Правил.

***3.Зона среднеэтажной жилой застройки: Кодовое обозначение зоны (индекс) – Ж3.***

|  |
| --- |
| ***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*** |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Среднеэтажная жилая застройка (2.5);**Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;благоустройство и озеленение;размещение подземных гаражей и автостоянок;обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2. Минимальные отступы от границ земельных участков: *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 30 м.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *40 %* |
| **Обслуживание жилой застройки (2.7)**Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |
| **Коммунальное обслуживание (3.1)**Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |
| **Социальное обслуживание (3.2)**Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4 | 1. 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. |
| **Бытовое обслуживание (3.3)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |
| **Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
| **Культурное развитие (3.6)**Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3 |
| **Религиозное использование (3.7)**Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2 |
| **Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)**(-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных) |
| **Деловое управление (4.1)**Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности |
| **Рынки (4.3)**Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| **Магазины (4.4)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м. |
| **Общественное питание (4.6)**Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| **Гостиничное обслуживание (4.7)**(-размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них) |
| **Хранение автотранспорта (2.7.1)**Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#Par382) |
| Вспомогательные виды разрешенного использования: |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Спорт (5.1)**Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:*не подлежат установлению*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению*.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. |
| **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:*не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;*4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |
| ***Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*** |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| не подлежат установлению | **-** |

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* Санитарно-защитная зона;
* Водоохранная зона;
* Прибрежная защитная полоса;
* Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* Охранные зоны инженерных коммуникаций;
* Придорожные полосы.

Режим использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливается в соответствии со ст.35 настоящих Правил.

***3.Зона многоэтажной жилой застройки: Кодовое обозначение зоны (индекс) – Ж4.***

|  |
| --- |
| ***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*** |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Многоэтажная жилая застройка (2.6)**Размещение многоквартирных домов этажностью девять этажей и выше;благоустройство и озеленение придомовых территорий;обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок и площадок для отдыха;размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: не подлежат установлению;2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не подлежат установлению;3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 46 м.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.- 60 % - для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами (реконструируемая застройка) |
| **Коммунальное обслуживание (3.1)**Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |
| **Социальное обслуживание (3.2)**Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4 | 1. 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. |
| **Бытовое обслуживание (3.3)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро |
| **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |
| **Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
| **Культурное развитие (3.6)**Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3 |
| **Религиозное использование (3.7)**Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2 |
| **Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1)**(-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных) |
| **Деловое управление (4.1)**Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| **Рынки (4.3)**Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| **Магазины (4.4)**(-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.) |
| **Общественное питание (4.6)**Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| **Гостиничное обслуживание (4.7)**(-размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них) |
| **Хранение автотранспорта (2.7.1)**Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#Par382) |
| Вспомогательные виды разрешенного использования: |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Спорт (5.1)**Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению*.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. |
| **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:*не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;*4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |
| ***Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*** |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| не подлежат установлению | **-** |

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* Санитарно-защитная зона;
* Водоохранная зона;
* Прибрежная защитная полоса;
* Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* Охранные зоны инженерных коммуникаций;
* Придорожные полосы.

Режим использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливается в соответствии со ст.35 настоящих Правил.

###

### Статья 28. Градостроительные регламенты на территориях общественно-деловой зоны

Общественно – деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально – бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно – исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

1. ***Зона делового, общественного и коммерческого назначения Кодовое обозначение зоны (индекс) – О1.***

|  |
| --- |
| ***Основные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования):*** |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Социальное обслуживание (3.2)**Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4 | 1. 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. |
| **Гостиничное обслуживание (4.7)**(-размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них) |
| **Развлечения (4.8)**Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3 |
| **Культурное развитие (3.6)**Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3 |
| **Общественное управление (3.8)**Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2 |
| **Обеспечение научной деятельности (3.9)**Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3 |
| **Деловое управление (4.1)**Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| **Банковская и страховая деятельность (4.5)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;*4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |
| Вспомогательные виды разрешенного использования (код вида разрешенного использования): |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Служебные гаражи (4.9)**Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению;*3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 2 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка *не подлежат установлению;* |
| **Хранение автотранспорта (2.7.1)**Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 |
| **Коммунальное обслуживание (3.1)**Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |
| Условно разрешенные виды использования (код вида разрешенного использования): |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Для индивидуального жилищного строительства (2.1)**Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);выращивание сельскохозяйственных культур;размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:площадь земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства – от 300 до 1500 кв. м;2.Минимальные отступы от границ земельных участков:минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения – не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, бани, открытых стоянок – не менее 1 м; хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости (для иных объектов капитального строительства - не подлежат установлению (определить проектной документацией)отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений – не менее 3 м.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 3 этажей.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %.5. Иные показатели:* высота ограждения земельных участков – не более 2 м, на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения, по обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков возможно устройство ограждений других типов;
* максимальная высота ограждения земельного участка со стороны улицы, проезда - 2 м, при этом допускаются глухие ограждения;
* расстояние от окон жилых комнат до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, - не менее 6 м.
* При разделе земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки, образуемые земельные участки должны быть обеспечены подъездом шириной не менее 3,5 м. При невозможности выполнения данного условия, участок считается неделимым и не подлежит разделу на самостоятельные земельные участки.

***Примечание:***1.Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.2.Высота зданий:2.1.Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 6 м; до низа скатной кровли – не более 3,0 м.2.2.Высота ворот гаражей – не более 2,5 м.3.Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. |
| **Блокированная жилая застройка (2.3).**Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:* площадь земельного участка – *не подлежат установлению*;

2.Минимальные отступы от границ земельных участков: *не подлежат установлению*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.При разделе земельного участка для блокированной жилой застройки, образуемые земельные участки должны быть обеспечены подъездом шириной не менее 3,5 м. При невозможности выполнения данного условия, участок считается неделимым и не подлежит разделу на самостоятельные земельные участки. |
| **Магазины (4.4);**(-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.) | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %.5.Иные показатели - максимальная высота оград – 1м в легких конструкциях |

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* Санитарно-защитная зона;
* Водоохранная зона;
* Прибрежная защитная полоса;
* Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* Охранные зоны инженерных коммуникаций;
* Придорожные полосы.

Режим использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливается в соответствии со ст.35 настоящих Правил.

1. ***Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения Кодовое обозначение зоны (индекс) – О2.***

|  |
| --- |
| ***Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*** |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Социальное обслуживание (3.2)**Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4 | 1. 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. |
| **Бытовое обслуживание (3.3)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |
| **Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);размещение станций скорой помощи;размещение площадок санитарной авиации |
| **Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
| **Культурное развитие (3.6)**Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3 |
| **Общественное управление (3.8)**Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2 |
| **Обеспечение научной деятельности (3.9)**Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3 |
| **Общественное питание (4.6)**Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| **Спорт (5.1)**Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7 |
| **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:*не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;*4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |
| ***Вспомогательные виды разрешенного использования:*** |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Служебные гаражи (4.9)**Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению;*3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 2 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка *не подлежат установлению;* |
| **Хранение автотранспорта (2.7.1)**Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 |
| **Коммунальное обслуживание (3.1)**Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |
| ***Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*** |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| не подлежат установлению | **-** |

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* Санитарно-защитная зона;
* Водоохранная зона;
* Прибрежная защитная полоса;
* Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* Охранные зоны инженерных коммуникаций;
* Придорожные полосы.

Режим использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливается в соответствии со ст.35 настоящих Правил.

1. ***Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности Кодовое обозначение зоны (индекс) – О3.***

|  |
| --- |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Среднеэтажная жилая застройка (2.5);**Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;благоустройство и озеленение;размещение подземных гаражей и автостоянок;обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха;размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2. Минимальные отступы от границ земельных участков: *не подлежат установлению;*Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 30 м.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *40 %* |
| **Коммунальное обслуживание (3.1)**Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |
| **Бытовое обслуживание (3.3)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 1. 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. |
| **Деловое управление (4.1)**Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| **Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2)**Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2;размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра |
| **Рынки (4.3)**Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| **Магазины (4.4);**(-размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м.) |
| **Общественное питание (4.6)**Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| **Гостиничное обслуживание (4.7)**(-размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них) |
| **Развлечения (4.8)**Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3 |
| **Выставочно-ярмарочная деятельность (4.10)**(-размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) |
| **Служебные гаражи (4.9)**Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:*не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;*4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |
| **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 |
| Вспомогательные виды разрешенного использования: |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Объекты гаражного назначения (2.7.1)**Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:площадь земельного участка- от 300 до 1000 кв. м;2.Минимальные отступы от границ земельных участков - 5 м.3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 2 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.5.Иные показатели - вместимость – до 300 машиномест. |
| Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства: |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Для индивидуального жилищного строительства (2.1)**Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);выращивание сельскохозяйственных культур;размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:площадь земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства – от 300 до 1500 кв. м;2.Минимальные отступы от границ земельных участков:минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения – не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, бани, открытых стоянок – не менее 1 м; хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости (для иных объектов капитального строительства - не подлежат установлению (определить проектной документацией)отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений – не менее 3 м.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – не более 3 этажей.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 20 %.5. Иные показатели:* высота ограждения земельных участков – не более 2 м, на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения, по обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков возможно устройство ограждений других типов;
* максимальная высота ограждения земельного участка со стороны улицы, проезда - 2 м, при этом допускаются глухие ограждения;
* расстояние от окон жилых комнат до стен дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, - не менее 6 м.

При разделе земельного участка для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, блокированной жилой застройки, образуемые земельные участки должны быть обеспечены подъездом шириной не менее 3,5 м. При невозможности выполнения данного условия, участок считается неделимым и не подлежит разделу на самостоятельные земельные участки.***Примечание:***1.Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.2.Высота зданий:2.1.Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 6 м; до низа скатной кровли – не более 3,0 м.2.2.Высота ворот гаражей – не более 2,5 м.3.Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.  |
| **Блокированная жилая застройка (2.3).**Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:* площадь земельного участка – *не подлежат установлению*;

2.Минимальные отступы от границ земельых участков: *не подлежат установлению*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 12 м.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 30 %.При разделе земельного участка для блокированной жилой застройки, образуемые земельные участки должны быть обеспечены подъездом шириной не менее 3,5 м. При невозможности выполнения данного условия, участок считается неделимым и не подлежит разделу на самостоятельные земельные участки. |

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* Санитарно-защитная зона;
* Водоохранная зона;
* Прибрежная защитная полоса;
* Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* Охранные зоны инженерных коммуникаций;
* Придорожные полосы.

Режим использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливается в соответствии со ст.35 настоящих Правил.

1. ***Общественно-деловая зона специального вида Кодовое обозначение зоны (индекс) – О4.***

|  |
| --- |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Религиозное использование (3.7)**Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2 | 1. 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2. Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;*.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка *не подлежат установлению.* |
| **Историко-культурная деятельность (9.3)**Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм |
| **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:*не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;*4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |
| Вспомогательные виды разрешенного использования: |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| не подлежат установлению | **-** |
| ***Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*** |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| не подлежат установлению | **-** |

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* Санитарно-защитная зона;
* Водоохранная зона;
* Прибрежная защитная полоса;
* Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* Охранные зоны инженерных коммуникаций;
* Придорожные полосы.

Режим использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливается в соответствии со ст.35 настоящих Правил.

###

### Статья 29. Градостроительный регламент на территориях инженерно-транспортной инфраструктуры:

1. ***Зона инженерной инфраструктуры: Код обозначения зоны (индекс) – И.***

Зона инженерной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения и очистки стоков, связи, газоснабжения, теплоснабжения, а также включает территории, необходимые для их обслуживания и охраны.

|  |
| --- |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Коммунальное обслуживание (3.1)**Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |
| **Служебные гаражи (4.9)**Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
| **Энергетика (6.7)**(-размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1) | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;*Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |
| **Связь (6.8)**(-размещение объектов связи, радиовещания, телевидения,включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации,антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи,размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3) |
| **Трубопроводный транспорт (7.5)**(-размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов) |
| **Специальное пользование водными объектами (11.2)**(-использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов) |
| **Гидротехнические сооружения (11.3)**(-размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) |
| Вспомогательные виды разрешенного использования: |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Хранение автотранспорта (2.7.1)**Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению;*3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 2 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка *не подлежат установлению;* |
| **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:*не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;*4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |
| ***Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*** |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| не подлежат установлению | **-** |

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

Не подлежат установлению.

1. ***Зона транспортной инфраструктуры Код обозначения зоны (индекс) – Т.***

Зона транспортных объектов предназначена для размещения и функционирования коммуникаций железнодорожного и автомобильного транспорта, а также включает территории, подлежащие благоустройству с учетом технических и эксплуатационных характеристик таких сооружений и коммуникаций.

|  |
| --- |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Служебные гаражи (4.9)**Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению;*3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 2 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка *не подлежат установлению;* |
| **Хранение автотранспорта (2.7.1)**Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 |
| **Объекты дорожного сервиса (4.9.1)**Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению;*3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 2 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *60 %* |
| **Склады (6.9)**(-размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |
| **Железнодорожный транспорт (7.1)**Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.1.1 - 7.1.2 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению;*3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 2 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка *не подлежат установлению;* |
| **Автомобильный транспорт (7.2)**Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3 |
| **Водный транспорт (7.3)**Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта |
| **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:*не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;*4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |
| Вспомогательные виды разрешенного использования: |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| не подлежат установлению | **-** |
| ***Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*** |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| не подлежат установлению | **-** |

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

Не подлежат установлению.

### Статья 30. Градостроительный регламент на территориях зон производственного использования:

1. ***Производственная зона: Кодовое обозначение зоны (индекс) – П1.***

|  |
| --- |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Недропользование (6.1)**Осуществление геологических изысканий;добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых;размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:*не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;*4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *60 %* |
| **Тяжелая промышленность (6.2)**Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно- перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования |
| **Автомобилестроительная промышленность (6.2.1)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства транспортных средств и оборудования, производства автомобилей, производства автомобильных кузовов, производства прицепов, полуприцепов и контейнеров, предназначенных для перевозки одним или несколькими видами транспорта, производства частей и принадлежностей автомобилей и их двигателей |
| **Легкая промышленность (6.3)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро - фаянсовой, электронной промышленности |
| **Фармацевтическая промышленность (6.3.1)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для фармацевтического производства, в том числе объектов, в отношении которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон |
| **Пищевая промышленность (6.4)**Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий |
| **Нефтехимическая промышленность (6.5)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукциибытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия |
| **Строительная промышленность (6.6)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции |
| **Энергетика (6.7)**Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих ивспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотреносодержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1) |
| **Склады (6.9);**Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |
| **Складские площадки (6.9.1)**Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе |
| **Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11).**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона иизделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации |
| **Объекты дорожного сервиса (4.9.1)**Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: не подлежат установлению;2.Минимальные отступы от границ земельных участков - не подлежат установлению;3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 2 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 % |
| **Служебные гаражи (4.9)**Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |  1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков -*не подлежат установлению;*3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 2 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка *не подлежат установлению;* |
| **Хранение автотранспорта (2.7.1)**Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 |
| **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:*не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;*4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |
| Вспомогательные виды разрешенного использования: |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| не подлежат установлению | **-** |
| ***Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*** |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Коммунальное обслуживание (3.1)**Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |
| **Общежития (3.2.4)**Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.7](#Par362) | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению;*3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению*.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка *не подлежат установлению;* |
| **Бытовое обслуживание (3.3)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. |

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

Не подлежат установлению.

1. ***Коммунально-складская зона: Кодовое обозначение зоны (индекс) – П2.***

|  |
| --- |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: |
| **Бытовое обслуживание (3.3)**Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. |
| **Коммунальное обслуживание (3.1)**Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |
| **Служебные гаражи (4.9)**Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению;*3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 2 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка *не подлежат установлению;* |
| **Хранение автотранспорта (2.7.1)**Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 |
| **Склады (6.9);**Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: *не полежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не полежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не полежат установлению*.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не полежат установлению;* |
| **Складские площадки (6.9.1)**Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе |
| **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:*не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;*4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |
| Вспомогательные виды разрешенного использования: |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| не подлежат установлению | **-** |
| ***Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*** |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Объекты дорожного сервиса (4.9.1)**Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: не подлежат установлению;2.Минимальные отступы от границ земельных участков - не подлежат установлению;3.Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений– 2 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 % |

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

Не подлежат установлению.

### Статья 31. Градостроительный регламент на территориях зон сельскохозяйственного использования:

1. ***Зона садоводства, огородничества и дачного хозяйства.***

***Код обозначения зоны (индекс) – Сх3.***

|  |
| --- |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Ведение огородничества (13.1)**Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:*не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *12 м;*4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*.5. Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:максимальная высота ограждения, устанавливаемого на границе со смежным земельным участком - 2 м, при этом данное ограждение, должно быть сетчатым или решетчатым с целью минимального затенения территории соседнего участка, по обоюдному письменному согласию владельцев соседних участков возможно устройство ограждений других типов;максимальная высота ограждения земельного участка со стороны улицы, проезда - 2 м, при этом допускаются глухие ограждения;расстояния между объектами капитального строительства определяются исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами;допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников с учетом противопожарных требований |
| **Ведение садоводства (13.2)**Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей |
| **Ведение дачного хозяйства (13.3)**(-размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений) |
| Вспомогательные виды разрешенного использования: |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| не подлежат установлению | **-** |
| ***Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*** |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| не подлежат установлению | **-** |

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* Водоохранная зона;
* Прибрежная защитная полоса;
* Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* Придорожные полосы.

Режим использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливается в соответствии со ст.35 настоящих Правил.

###

### Статья 32. Градостроительные регламенты на территориях зон специального назначения

В состав территорий специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, скотомогильниками, объектами размещения отходов производства и потребления и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах

***Зона специального назначения, связанная с государственными объектами***

***Код обозначения зоны (индекс) – Сп2.***

|  |
| --- |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Обеспечение деятельности по исполнению наказаний (8.4)**Размещение объектов капитального строительства для создания мест лишения свободы (следственные изоляторы, тюрьмы, поселения | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:*не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;*4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |
| **Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)**Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий |
| Вспомогательные виды разрешенного использования: |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| не подлежат установлению | **-** |
| ***Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*** |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| не подлежат установлению | **-** |

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

Не подлежат установлению.

###

### Статья 33. Градостроительные регламенты на территориях зон рекреационных назначений

***Зона рекреационного назначения Кодовое обозначение зоны (индекс)- Р.***

|  |
| --- |
| Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Парки культуры и отдыха (3.6.2)**Размещение парков культуры и отдыха | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:*не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;*4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |
| **Спорт (5.1)**Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:*не подлежат установлению*2.Минимальные отступы от границ земельных участков - *не подлежат установлению*.3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – 3 этажа.4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80 %. |
| **Природно-познавательный туризм (5.2)**Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов спознавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:*не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;*4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |
| **Туристическое обслуживание (5.2.1)**Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;размещение детских лагерей |
| **Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)**Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2 | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:*не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;*4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |
| Вспомогательные виды разрешенного использования: |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| **Служебные гаражи (4.9)**Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо | 1.Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:*не подлежат установлению;*2.Минимальные отступы от границ земельных участков – *не подлежат установлению;*3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений – *не подлежат установлению;*4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – *не подлежат установлению*. |
| **Хранение автотранспорта(2.7.1)**Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9 |
| **Коммунальное обслуживание (3.1)**Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2 |
| ***Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:*** |
| **Вид использования** | **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| не подлежат установлению | **-** |

***Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:***

* Санитарно-защитная зона;
* Водоохранная зона;
* Прибрежная защитная полоса;
* Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
* Охранные зоны инженерных коммуникаций;
* Придорожные полосы.

Режим использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территории устанавливается в соответствии со ст.35 настоящих Правил.

## *Глава 9. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования территории*

### Статья 34 Перечень зон с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

* Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов
* Санитарно-защитные зоны транспортных коммуникаций
* Придорожная полоса
* Охранные зоны инженерных коммуникаций
* Водоохранная зона
* Прибрежная защитная полоса
* Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
* Зона особо охраняемых природных территорий
* Зона подтопления

### Статья 35. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности для различных зон

**Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* СНиП 2.07.01-89\*, п. 7.8 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы».

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

Размер санитарно-защитной зоны для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса) устанавливается с учетом суммарных выбросов и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в промышленную зону, промышленный узел (комплекс). Для них устанавливается единая расчетная санитарно-защитная зона, и после подтверждения расчетных параметров данными натурных исследований и измерений, оценки риска для здоровья населения окончательно устанавливается размер санитарно-защитной зоны. Оценка риска для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), в состав которых входят объекты I и II классов опасности.

Для промышленных объектов и производств, входящих в состав промышленных зон, промышленный узлов (комплексов) санитарно-защитная зона может быть установлена индивидуально для каждого объекта.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства): нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

**Санитарно-защитные зоны транспортных коммуникаций**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»
* СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

**Санитарно-защитные зоны инженерных коммуникаций**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СНиП 2.05.06-85\*, пп. 3.16.3.17 (Магистральные трубопроводы);
* СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок, создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения). Рекомендуемые минимальные размеры санитарных разрывов принимаются согласно СНиП 2.05.06-85\* «Магистральные трубопроводы».

В границах коридоров ЛЭП допускается проведение работ по озеленению и благоустройству территории; сохранение существующих жилых, общественных зданий и приусадебных участков при условии проведения мероприятий по снижению напряженности электрического поля; размещение площадок для временного хранения автотранспорта, прокладка инженерных сетей.

*В границах коридоров ЛЭП запрещается:*

- новое строительство жилых, общественных и производственных зданий;

- предоставление земель под дачные и садово-огороднические участки;

- размещение новых сооружений и площадок для остановок всех видов общественного транспорта;

- производство работ с огнеопасными, горючими и горюче-смазочными материалами, выполнение ремонта машин и механизмов;

- размещение площадок спортивных, игровых, для отдыха

**Придорожная полоса**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены федеральным законом от 08.11.2007 N 257-ФЗ «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

**Охранные зоны инженерных коммуникаций**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
* СНиП 2.05.06-85\*, пп. 3. 16. 3 .17 «Магистральные трубопроводы»;
* СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* ПУЭ Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г;
* «Правила установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденные постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160;

«Правила охраны магистральных трубопроводов", утвержденные постановлением Госгортехнадзора России от 22.04.92 г. N 9

**Водоохранная зона**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
* СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;

Водоохранные зоны выделяются в целях:

* предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
* предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
* сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах водных объектов, устанавливаются:

* виды запрещенного использования;
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных Главой 4 настоящих Правил.

В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

1) до десяти километров – в размере пятидесяти метров;

2) от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров;

3) от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

**Прибрежная защитная полоса**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ;
* Постановление Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года № 1404 «Об утверждении Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах»;
* СНиП 2.07.01-89\*, п.9.3\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

В границах прибрежных защитных полос, наряду с выше указанными ограничениями для водоохранных зон, запрещаются:

* распашка земель;
* размещение отвалов размываемых грунтов;
* выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

**Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими документами:

* Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года №74-ФЗ;
* Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
* СанПиН 2.1.2.1059-01 «Гигиенические требования к охране подземных вод от загрязнения»;
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Территория **первого пояса** ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

На территории **первого пояса** зоны санитарной охраны запрещается:

* проведение авиационно-химических работ;
* применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
* размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
* складирование навоза и мусора;
* заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
* размещение стоянок транспортных средств;
* проведение рубок лесных насаждений.

**Зона особо охраняемых природных территорий**

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

* Федеральный закон N69-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» от 15 февраля 1995 года.

**Зона подтопления**

В зоне подтопления запрещаются индивидуально-жилищного строительство, а также строительство объектов капитального и не капитального строительства.

Защита от подтопления должна включать в себя:

* локальную защиту зданий, сооружений, грунтов оснований и защиту застроенной территории в целом;
* водоотведение;
* утилизацию (при необходимости очистки) дренажных вод;
* систему мониторинга за режимом подземных и поверхностных вод, за расходами (утечками) и напорами в водонесущих коммуникациях, за деформациями оснований, зданий и сооружений, а также за работой сооружений инженерной защиты.

Указанные мероприятия должны обеспечивать в соответствии со СНиП 2.06.15-85 понижение уровня грунтовых вод на территории: капитальной застройки - не менее 2 м от проектной отметки поверхности: стадионов, парков, скверов и других зеленых насаждений - не менее 1 м. На территории микрорайонов минимальную толщину слоя минеральных грунтов следует принимать равной 1 м; на проезжих частях улиц толщина слоя минеральных грунтов должна быть установлена в зависимости от интенсивности движения транспорта.

# Часть III. Иные вопросы землепользования и застройки муниципального образования город Щекино

## *Глава 10. Регулирование землепользования и застройки на территории муниципального образования город Щекино*

### Статья 36. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории муниципального образования город Щекино.

1. Предоставление в собственность земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности осуществляется без предварительного согласования места размещения объектов с применением процедуры торгов (конкурсов, аукционов) (далее – торги) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством, генеральным планом муниципального образования, настоящими Правилами, документацией по планировке территории поселения.

2. Торги не проводятся при предоставлении земельных участков для строительства объектов местного значения, размещение которых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации допускается с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд (объекты электроснабжения, газоснабжения, тепло- и водоснабжения, автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные, инженерные сооружения местного значения в границах территории муниципального образования).

3. Торги проводятся по инициативе Администрации района, либо по инициативе иного органа, уполномоченного Администрацией района, либо на основании заявлений граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для строительства.

4. Предоставление земельного участка для строительства объектов капитального строительства включает в себя следующие стадии:

* формирование земельного участка;
* принятие решения о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, публикация такого решения;
* организация и проведение торгов;
* подведение и оформление результатов торгов;
* заключение договора купли–продажи или договора аренды земельного участка;
* государственная регистрация права собственности или аренды на земельный участок.

5. Земельный участок считается сформированным, если:

* проведена градостроительная подготовка земельного участка, результатом которой является градостроительный план земельного участка;
* проведены землеустроительные работы по межеванию земельного участка и установлены его границы на местности;
* проведены работы по постановке земельного участка на государственный кадастровый учет с выдачей кадастрового плана земельного участка.

6. Организацию и проведение торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка осуществляет органы местного самоуправления.

7. Протокол о результатах торгов является основанием:

* для заключения договора купли–продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;
* для заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

8. В случае если торги признаны не состоявшимися по причине поступления заявок менее чем от двух участников, организатор торгов заключает договор купли-продажи или договор аренды выставленного на торги земельного участка с единственным участником торгов по начальной цене торгов.

### Статья 37. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством и постановлением Правительства Российской Федерации от 22.07.2008 № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд», законодательством Тульской области, настоящими Правилами, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Щекинского района, муниципального образования город Щекино.

2. Решения о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд на территории поселения принимаются Администрацией района.

3. Земельные участки, находящиеся в собственности физических или юридических лиц и зарезервированные для муниципальных нужд, а также объекты капитального строительства расположенные на указанных земельных участках подлежат изъятию (в том числе путем выкупа) в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

4. В соответствии с земельным законодательством Российской Федерации предоставление зарезервированных земельных участков в собственность граждан и юридических лиц не допускается.

5. Основанием для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

* генерального плана поселения, отображающего зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);
* проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

6. Принимаемое решение о резервировании должно содержать:

* обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;
* карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
* перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих изъятию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

7. В соответствии с законодательством, решение о резервировании должно предусматривать:

* срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
* выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
* компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

8. Собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

### Статья 38. Основные принципы организации застройки территории муниципального образования

1. Планировочная организация и застройка территории муниципального образования должны отвечать требованиям создания благоприятной среды, способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природного и техногенного воздействия.

2. Для создания благоприятной среды проживания необходимо:

* обеспечивать эффективное использование территории с учетом документации по планировке территории;
* обеспечить сохранение природной среды и имеющихся объектов историко-культурного наследия;
* использовать, в том числе в новой застройке, архитектурно–планировочные приемы, наиболее соответствующие социально–гигиеническим параметрам;
* обеспечивать инвалидам условия для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения.

3. Застройка территории муниципального образования должна осуществляться в соответствии с действующими нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности и градостроительными регламентами, обязательными для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

4. При проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо соблюдать красные линии, иные линии регулирования застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией. Нарушение красных линий влечет за собой наступление административной или уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

5. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, линейных сооружений и объектов, элементов благоустройства территории должно осуществляться в соответствии с проектной документацией, подготовленной, согласованной и утвержденной заказчиком. Основанием для выдачи разрешения на строительство служит проектная документация, градостроительный план земельного участка, а также наличие правоустанавливающих документов на застраиваемый земельный участок.

6. Виды объектов капитального строительства, при строительстве которых проектная документация может не подготавливаться, а также когда выдача разрешения на строительство не требуется, устанавливаются законодательством о градостроительной деятельности.

7. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

8. Застройщиком, до начала строительства жилых домов и общественных зданий должны осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих инженерных коммуникаций.

9. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства (проезды, подходы, озеленение, наружное освещение и т.п.), исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами, введенными в эксплуатацию.

10. Объем и качество законченного строительством объекта, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

11. Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на застройщика либо лицо, осуществляющее ведение строительных работ.

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения, характеризующие участок строительства, существующие и проектируемые здания и сооружения, отчеты об инженерных изысканиях, копии разделов проектной документации, копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).

### Статья 39. Право на осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правом осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования город Щекино обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, предусмотренном ст. 43 настоящих Правил.

Строительные изменения недвижимости подразделяются на:

* изменения, для которых не требуется разрешения на строительство;
* изменения, для которых требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

* капитального ремонта;
* строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
* строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
* строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
* изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
* иных случаях, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Тульской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 43 настоящих Правил.

### Статья 40. Проектная документация объекта капитального строительства

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация – документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

5. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

* градостроительный план земельного участка (с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка) или в случае подготовки проектной документации линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;
* результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;
* технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;
* иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

7. Технические условия подготавливаются:

* при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;
* по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

Орган (должностное лицо), уполномоченный в области градостроительной деятельности, не позднее, чем за тридцать дней до дня принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлен Правительством Российской Федерации.

8. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

* пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;
* схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;
* архитектурные решения;
* конструктивные и объемно-планировочные решения;
* сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;
* проект организации строительства объектов капитального строительства;
* проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства;
* перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия;
* перечень мероприятий по обеспечению пожарной безопасности;
* перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);
* смета на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;
* перечень мероприятий по обеспечению соблюдения требований энергетической эффективности и требований оснащенности зданий, строений, сооружений приборами учета используемых энергетических ресурсов;
* иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами:
* подготовка проектной документации по инициативе застройщика или технического заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* в случае проведения капитального ремонта объектов капитального строительства осуществляется подготовка отдельных разделов проектной документации на основании задания застройщика или технического заказчика в зависимости от содержания работ, выполняемых при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

9. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, состав и требования к содержанию разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации, представляемой на государственную экспертизу проектной документации и в органы государственного строительного надзора, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

10. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации.

### Статья 41. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации

1. В соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 настоящего Кодекса являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, установлены санитарно-защитные зоны или требуется установление таких зон, за исключением объектов, которые в соответствии со статьей 48.1 настоящего Кодекса являются особо опасными, технически сложными или уникальными объектами;

6) буровые скважины, предусмотренные подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с пользованием участками недр.

Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

2. Государственная экспертиза проектной документации всех видов (включая государственную историко-культурную экспертизу) проводится федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственным ему государственным учреждением.

Предметом экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Срок проведения государственной экспертизы определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать шестьдесят дней.

Результатом экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий, требованиям к содержанию разделов проектной документации, а также о соответствии результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов (в случае, если результаты инженерных изысканий были направлены на экспертизу одновременно с проектной документацией).

Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации;

Не допускается проведение иных государственных экспертиз проектной документации, за исключением предусмотренных частью 6 статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается заказчиком.

4. Утвержденная проектная документация является основанием для выдачи разрешения на строительство.

### Статья 42. Выдача разрешения на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом Российской Федерации.

2. Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

3. В границах муниципального образования город Щекино разрешение на строительство выдается Администрацией района, за исключением случаев предусмотренных частями 5 и 6 статьи 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации и другими федеральными законами.

4. В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в Администрацию района. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения (технологического присоединения) проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства, если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 3.4 статьи 49 Градостроительного Кодекса, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного Кодекса;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением указанных в пункте 6.2 случаев реконструкции многоквартирного дома;

6.1) в случае проведения реконструкции государственным (муниципальным) заказчиком, являющимся органом государственной власти (государственным органом), Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом", Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", органом управления государственным внебюджетным фондом или органом местного самоуправления, на объекте капитального строительства государственной (муниципальной) собственности, правообладателем которого является государственное (муниципальное) унитарное предприятие, государственное (муниципальное) бюджетное или автономное учреждение, в отношении которого указанный орган осуществляет соответственно функции и полномочия учредителя или права собственника имущества, - соглашение о проведении такой реконструкции, определяющее в том числе условия и порядок возмещения ущерба, причиненного указанному объекту при осуществлении реконструкции;

6.2) решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством в случае реконструкции многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений в многоквартирном доме;

7) копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации;

8) документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта.

5. В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в Администрацию района на выдачу разрешений на строительство. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

6. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

7. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

8. Форма разрешения на строительство установлена Правительством Российской Федерации.

9. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

* строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
* строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
* строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
* изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
* капитального ремонта объектов капитального строительства;
* строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с пользованием участками недр;
* иных случаях, если в соответствии с Градостроительным Кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

10. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в Администрацию района один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

11. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшими разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

12. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

13. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

### Статья 43. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод в эксплуатацию объектов осуществляется органом, выдавшим разрешение на строительство в порядке, установленном статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать требованиям, установленным Федеральным законом от 24.06.2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости».

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

### Статья 44. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, осуществление строительного контроля и государственного строительного надзора регулируется статьями 52, 53, 54 Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

3. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

4. В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

5. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

6. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

7. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

8. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

9. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

* государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 12 настоящей статьи;
* строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 13 настоящей статьи.

10. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответствии с постановлением Правительства РФ от 1 февраля 2006 года № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

11. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 9 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В границах муниципального образования город Щекино государственный строительный надзор осуществляется:

* уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,
* уполномоченным органом исполнительной власти Тульской области.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

12. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

## *Глава 11. Заключительные положения*

### Статья 45. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

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

2. В срок, не превышающий десяти дней со дня утверждения настоящие Правила подлежат размещению в ФГИС ТП (Федеральная государственная информационная система территориального планирования).

3. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства на их территории, разрешения на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт которых выданы до вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт не истек.

### Статья 46. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной документации

На основании утвержденных Правил Администрация района вправе принимать решения:

* о приведении в соответствие с настоящими Правилами утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
* о подготовке новой документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, перечня видов разрешенного использования, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.