

## **Правила землепользования и застройки Сорочинского сельского поселения Калачинского муниципального района Омской области**

Правила землепользования и застройки Сорочинского сельского поселения (далее — Правила) являются муниципальным правовым актом, разработанным на основе Генерального плана Сорочинского сельского поселения, утвержденного Решением Совета Сорочинского сельского поселения от 25.11.2014г. № 33 (далее — Генеральный план) в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Омской области, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Сорочинского сельского поселения, создающим условия рационального использования территорий поселения с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства территории Сорочинского сельского поселения, развития программы жилищного строительства, производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования, сохранения историко-культурного наследия.

### **Раздел 1. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования**

#### **Глава 1. Общие положения**

##### **Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах**

1. Для целей настоящих Правил используются следующие основные понятия:

1) блокированный жилой дом — жилой дом 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;

2) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства — виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в Разделе 3 настоящих Правил в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

3) выявленный объект культурного наследия - объект, рекомендуемый для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого в течение не более года со дня поступления в соответствующий орган охраны объектов культурного наследия документов, в соответствии с законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, должно быть принято решение о включении либо об отказе включения его в реестр;

4) водоохранная зона — территория, примыкающая к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, с установленным действующим законодательством специальным режимом осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

5) временные объекты — мобильные, легковозводимые или возводимые из легких конструкций заводского изготовления объекты (киоски, павильоны, рекламные установки, стоянки и парковки автотранспорта, металлические и сборные железобетонные гаражные боксы, передвижные объекты потребительского рынка и иные аналогичные сооружения), которые не являются объектами недвижимости, устанавливаемые на определенной территории с учетом возможности быстрого изменения характера использования данной территории без несоразмерного ущерба назначению объектов при их перемещении, время функционирования которых на данном участке предварительно было определено владельцем земельного участка на ограниченный срок;

6) градостроительная деятельность — деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, благоустройства территорий;

7) градостроительная документация — документы территориального планирования (Генеральный план), документы градостроительного зонирования (настоящие Правила) и документация по планировке территорий (проекты планировки, проекты межевания и градостроительные планы земельных участков);

8) градостроительное зонирование — зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

9) градостроительный план земельного участка — документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка и объектов капитального строительства и используемый для: разработки проектной документации; выдачи разрешения на строительство; выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

10) градостроительный регламент — устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, 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, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

11) застройщик — физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали

в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика или которому в соответствии со статьей 13.3 Федерального закона от 29 июля 2017 года N 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" передали на основании соглашений свои функции застройщика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;

12) зеленые насаждения — деревья, кустарники, цветники, газоны;

13) зоны с особыми условиями использования территорий — санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее — объекты культурного наследия), водоохранные зоны и иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

14) зона охраны объектов культурного наследия — территории, границы которых утверждены проектом зон охраны объекта культурного наследия (а до утверждения проекта — иными нормативными правовыми актами Омской области), для которых установлен особый режим использования земель, обеспечивающий сохранность объекта культурного наследия в его исторической и ландшафтной среде;

15) индивидуальный жилой дом — это отдельно стоящее здание с 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, и не подлежит разделу на самостоятельные объекты недвижимости

16) красные линии — линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов.

17) максимальный процент застройки земельного участка — элемент градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

18) местные нормативы градостроительного проектирования — устанавливаемые с учетом особенностей территории муниципального образования минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения и доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории);

19) многоквартирный жилой дом — здание, в котором расположены жилые помещения (квартиры), нежилые помещения, места общего пользования, общедомовое имущество;

20) объект капитального строительства — здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие);

21) объект культурного наследия — объект, обладающий историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), субъекта Российской Федерации (объект регионального значения) или муниципального образования (объект местного значения), а также объект археологического наследия;

22) особо охраняемые природные территории — участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны;

23) отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства — санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства при соблюдении требований технических регламентов, обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

24) прибрежная защитная полоса — часть водоохранной зоны, имеющая ограничения в землепользовании, застройке и особые экологические условия ее содержания;

25) проектная документация — документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

26) публичный сервитут — право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, Омской области, муниципальным правовым актом Калачинского муниципального района, Сорочинского сельского поселения, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

27) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию — документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

28) разрешение на строительство — документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 51 ГрК РФ), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с ГрК РФ подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении

строительства, реконструкции линейного объекта (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ;

29) реконструкция — изменение отдельных параметров зданий, строений, сооружений, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

30) санитарно-защитная зона — расположенная вокруг объектов и производств, являющихся источниками вредного воздействия на среду обитания и здоровье человека озелененная территория с особым режимом использования, размер которой устанавливается на основании проекта обоснования размера санитарно-защитной зоны (а до утверждения проекта — на основании настоящих Правил в соответствии с санитарными нормативами) с учетом воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) и величин приемлемого риска для здоровья населения;

31) специальные разрешения — разрешения на особо поименованные настоящими Правилами виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах, а также разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

32) строительство — создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства), а также линейных объектов;

33) территориальные зоны — зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

34) территории общего пользования — отграничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые могут включаться в состав территориальных зон и не подлежат приватизации, беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц;

35) технические регламенты — документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

36) этажность здания — количество этажей, определяемое как сумма наземных (в том числе мансардных) этажей и цокольного этажа — в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на 2 метра.

2. Иные понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в тех же значениях, что и в нормативных правовых актах Российской Федерации, Омской области, муниципальных правовых актах Калачинского муниципального района, Сорочинского сельского поселения.

## **Статья 2. Правовой статус, назначение, цели и содержание Правил**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации являются документом градостроительного зонирования, который вводит на территории Сорочинского сельского поселения систему регулирования землепользования и застройки, основанную на градостроительном зонировании — делении всей территории в границах городской черты на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также ограничениям их использования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

- создание условий для устойчивого развития территории Сорочинского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия на территории Сорочинского сельского поселения;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства на территории Сорочинского сельского поселения;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Сорочинского сельского поселения.

3. Для достижения целей введения системы регулирования землепользования и застройки настоящие Правила содержат:

- порядок их применения и внесения изменений;
- карту градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями использования территории;
- градостроительные регламенты.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в силу — требованиями законодательства, нормативными техническими документами в части, не противоречащей законодательству Российской Федерации о техническом регулировании и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством Российской Федерации в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- местными нормативами градостроительного проектирования (а вплоть до их вступления в силу — расчетными показателями обеспечения территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры);

- иными обязательными требованиями, нормативами и правилами, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации, Омской области, а также требованиями иных муниципальных правовых актов Калачинского муниципального района, Сорочинского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для исполнения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, а также должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими землепользование и застройку на территории Сорочинского сельского поселения.

### **Статья 3. Сфера действия Правил**

1. Настоящие Правила действуют на всей территории в границах Сорочинского сельского поселения.

2. Настоящие Правила применяются к отношениям в области землепользования и застройки, возникшим после вступления их в силу. К отношениям, возникшим до вступления в силу настоящих Правил, положения настоящих Правил применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после вступления их в силу.

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

3.1. Действие настоящих Правил не распространяется на отношения по приобретению в установленном порядке гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, прав на эти земельные участки при условии, что соответствующие здания, строения, сооружения не являются самовольными постройками и были введены в эксплуатацию до вступления в силу настоящих Правил.

4. Муниципальные правовые акты Калачинского муниципального района, регулирующие вопросы землепользования и застройки в Сорочинском сельском поселении, должны быть приведены в соответствие с настоящими Правилами в течение одного года со дня вступления в силу настоящих Правил.

## **Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления.**

### **Статья 4. Виды органов (должностных лиц), осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории Сорочинского сельского поселения**

На территории Сорочинского сельского поселения регулирование землепользования и застройки осуществляется:

- 1) Советом Калачинского муниципального района;
- 2) Администрацией Калачинского муниципального района, ее структурными подразделениями;
- 3) Комиссией по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Калачинского муниципального района.

### **Статья 5. Полномочия Совета Калачинского муниципального района в области регулирования землепользования и застройки**

К полномочиям Совета Калачинского муниципального района в области регулирования землепользования и застройки относятся:

- 1) утверждение в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов Калачинского муниципального района в области регулирования землепользования и застройки, муниципальных программ в области рационального использования земель Сорочинского сельского поселения, внесение в них изменений;
- 2) установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в государственной или муниципальной собственности;

3) назначение местных референдумов по наиболее важным вопросам территориального развития Сорочинского сельского поселения;

4) утверждение муниципальной адресной программы сноса и реконструкции многоквартирных домов на застроенных территориях Сорочинского сельского поселения;

5) установление максимальных размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства, личного подсобного хозяйства и индивидуального строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности;

6) осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, деятельностью муниципальных органов, уполномоченных в сфере землепользования и застройки, в пределах своей компетенции;

7) Утверждение внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

8) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета Калачинского муниципального района Уставом Калачинского муниципального района в соответствии с законодательством Российской Федерации и Омской области.

### **Статья 6. Полномочия Администрации Калачинского муниципального района, ее структурных подразделений в области регулирования землепользования и застройки**

К полномочиям Администрации Калачинского муниципального района, ее структурных подразделений в области регулирования землепользования и застройки относятся:

1) разработка и реализация муниципальных целевых программ в области и рационального использования земель Сорочинского сельского поселения, разработка проектов о внесении в них изменений;

2) резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков, расположенных в границах Сорочинского сельского поселения для муниципальных нужд;

3) установление публичных сервитутов в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или населения, без изъятия земельных участков;

4) организация конкурсов на разработку проектной документации, архитектурно-художественного оформления, благоустройства;

5) принятие решения о развитии застроенных территорий Сорочинского сельского поселения, заключение договоров о развитии застроенных территорий Сорочинского сельского поселения;

6) иные полномочия, отнесенные к компетенции Администрации Калачинского муниципального района, ее структурных подразделений, уполномоченных в сфере землепользования и застройки, муниципальными правовыми актами в соответствии с законодательством.

7) принятие решения в пределах своей компетенции о проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;

8) Принятие решения о внесении изменения в настоящие Правила.

### **Статья 7. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки Калачинского муниципального района**

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки (далее — Комиссия) является постоянно действующим органом, созданным для обеспечения реализации полномочий, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и настоящими Правилами.

2. Состав и порядок деятельности Комиссии утверждается муниципальным правовым актом главы Калачинского муниципального района в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.



### **Глава 3. Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории Сорочинского сельского поселения**

#### **Статья 8. Градостроительное зонирование территории Сорочинского сельского поселения**

1. Градостроительное зонирование территории Сорочинского сельского поселения осуществляется в соответствии с Генеральным планом, на основе комплексного анализа всех характеристик и особенностей территории Сорочинского сельского поселения.

2. В разделе 2 настоящих Правил устанавливаются:

1) территориальные зоны (статья 37 настоящих Правил);

2) зоны с особыми условиями использования территорий (статья 38 настоящих Правил).

3. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

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

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом;

3) определенных Градостроительным кодексом РФ территориальных зон;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

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

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

4. Границы территориальных зон устанавливаются по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам административных округов;

5) естественным границам природных объектов;

6) иным границам.

5. Каждая территориальная зона обозначается на карте градостроительного зонирования определенным цветом и буквенно-цифровым кодом, отражающим ее принадлежность к одному из видов территориальных зон.

6. Границы территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования, должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только к одной территориальной зоне. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

7. После вступления в силу настоящих Правил раздел, объединение, перераспределение и выдел земельных участков, а также строительство или реконструкции объектов капитального строительства на их территории осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

8. Границы зон с особыми условиями использования территории устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации и могут не совпадать с границами территориальных зон.

## Статья 9. Градостроительные регламенты и их применение

1. Для каждого вида территориальной зоны настоящими Правилами устанавливается градостроительный регламент, который определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства и распространяется в равной мере на все расположенные в пределах границ территориальной зоны земельные участки и объекты капитального строительства, независимо от форм собственности.

2. Структуру градостроительного регламента составляют:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения специального разрешения, которое принимается в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами;

3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных, по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, и осуществляемые совместно с ними.

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, не поименованные в статьях 41-50 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам предоставления специальных разрешений.

4. Настоящими Правилами в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в составе, определенном в статьях 41-50 настоящих Правил.

Сочетания параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила в соответствии с положениями главы 8 раздела 1 настоящих Правил, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

5. 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 в соответствии с законодательством Российской Федерации:

- ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия — в случаях, когда земельный участок и объект капитального строительства расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

- ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям — в случаях, когда земельный участок и объект капитального строительства расположен в зоне действия соответствующих ограничений;

- иных документально зафиксированных ограничений на использование земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе муниципальных правовых актов Калачинского муниципального района об установлении публичных сервитутов.

**Статья 10. Использование и застройка земельных участков, на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а до принятия положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее — Положение о реестре) — состоящих на государственной охране, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;

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

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

3. Режим использования и застройки земельных участков, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, определяется:

- в отношении объектов, расположенных в границах территорий общего пользования — положениями муниципальных правовых актов, издаваемых в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- в отношении земельных участков, занятых линейными объектами, и земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых, — уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации, Омской области и местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а до принятия Положения о реестре — состоящих на государственной охране, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме их содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4. Режим использования и застройки территорий Сорочинского сельского поселения, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании (в том числе, градостроительными планами земельных участков)

соответствующих земельных участков, подготавливаемыми уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации, Омской области и местного самоуправления в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### **Статья 11. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих установленному градостроительному регламенту**

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют установленному настоящими Правилами 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.

2. Реконструкция указанных в части 1 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, установленным настоящими Правилами.

При этом правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические и иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, предусмотренном статьей 14 настоящих Правил.

3. Изменение видов разрешенного использования указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными настоящими Правилами в составе градостроительного регламента. Изменение не соответствующего настоящим Правилам вида использования земельных участков и объектов капитального строительства на иной несоответствующий вид использования не допускается.

4. Использование не соответствующих установленному градостроительному регламенту земельных участков и объектов капитального строительства, если оно не представляет опасности для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, должно быть направлено на постепенное приведение в соответствие с установленным настоящими Правилами градостроительным регламентом.

5. В случае если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

### **Статья 12. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования на территории Сорочинского сельского поселения осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Сорочинского сельского поселения может

осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при наличии дополнительного разрешения и согласования уполномоченных исполнительных органов Российской Федерации, Омской области и органов местного самоуправления.

4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается Главой Калачинского муниципального района в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, статьей 13 настоящих Правил.

5. В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации, Омской области, уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

### **Статья 13. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее — разрешение на условно разрешенный вид использования) направляет заявление о его предоставлении в администрацию Калачинского муниципального района.

Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при подготовке документации по планировке территории;
- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;
- при планировании изменения вида использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

2. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяет свое действие градостроительный регламент, установленный настоящими Правилами;

2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе градостроительного регламента установлен условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, который запрашивается заявителем.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, которые проводятся в порядке, установленном статьей 23 настоящих Правил.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для

внесения изменений в настоящие Правила порядке, после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

4. Администрация Калачинского муниципального района осуществляет подготовку проекта распоряжения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Калачинского муниципального района. Проект распоряжения подготавливается по результатам рассмотрения заявки с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

5. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает Глава Калачинского муниципального района в течение трех дней со дня поступления проекта распоряжения.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте в сети Интернет.

6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

#### **Статья 14. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет заявление о его предоставлении в Администрацию Калачинского муниципального района.

4. Администрация Калачинского муниципального района осуществляет подготовку проекта распоряжения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Калачинского муниципального района. Проект распоряжения подготавливается по результатам рассмотрения заявки с учетом заключения о результатах публичных слушаний.

5. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимает Глава Калачинского муниципального района в течение тридцати дней со дня поступления проекта распоряжения.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте в сети Интернет.

6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного

строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

#### **Глава 4. Подготовка документации по планировке территорий Сорочинского сельского поселения**

##### **Статья 15. Назначение, виды и состав документации по планировке территории Сорочинского сельского поселения**

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, определения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка:

- проекта планировки территории в виде отдельного документа (без проекта межевания и градостроительных планов земельных участков в его составе);
- проекта планировки территории с проектом межевания и градостроительными планами земельных участков;
- проекта межевания территории с градостроительными планами земельных участков;
- градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа.

4. Администрация Калачинского муниципального района обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании Генерального плана, настоящих Правил.

5. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Омской области, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

##### **Статья 16. Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории**

1. Решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории Сорочинского сельского поселения (далее при совместном упоминании для целей настоящей главы Правил — документация по планировке территории) принимается Главой Калачинского муниципального района по собственной инициативе либо на основании предложений физических и юридических лиц.

2. Предложения физических и юридических лиц о подготовке документации по планировке территории направляются в Администрацию Калачинского муниципального района, с указанием границ соответствующей территории, обоснованием необходимости выполнения планировки территории, характере предполагаемых действий по осуществлению строительных преобразований территории. К предложениям о подготовке документации по планировке территории в целях обоснования потенциальных строительных намерений могут прилагаться графические материалы (чертежи, карты, схемы), технико-экономические обоснования.

3. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой Калачинского муниципального района путем издания муниципального правового акта, в

котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание, действия по обеспечению подготовки документации.

4. Муниципальный правовой акт Главы Калачинского муниципального района о подготовке документации по планировке территории Сорочинского сельского поселения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня издания постановления и размещается на официальном сайте в сети Интернет.

5. Заказчиком на подготовку документации по планировке территории выступает Администрация Калачинского муниципального района, которая подготавливает и утверждает градостроительное задание на подготовку документации по планировке территории, содержащее требования к ее составу и содержанию, иные необходимые требования.

6. Размещение заказа на подготовку документации по планировке территории Сорочинского сельского поселения осуществляется на конкурсной основе в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд.

7. Исполнителем документации по планировке территории может быть любое физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям, предъявляемым законодательством к лицам, разрабатывающим градостроительную документацию, а также требованиям к участникам конкурса на право подготовки документации по планировке территории.

8. С победителем конкурса Администрация Калачинского муниципального района заключает договор на подготовку документации по планировке территории.

9. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Омской области, настоящими Правилами и иными муниципальными правовыми актами.

10. Администрация Калачинского муниципального района оказывает содействие исполнителю документации по планировке территории в сборе и получении исходных данных для проектирования, иной необходимой информации, контролирует процесс подготовки документации, рассматривает и согласовывает промежуточные этапы работ.

## **Статья 17. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории**

1. Администрация Калачинского муниципального района осуществляет приемку выполненных работ по договору на разработку документации по планировке территории и в течение тридцати дней со дня приемки осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие утвержденной градостроительной документации (в том числе требованиям градостроительного регламента), требованиям действующего законодательства (в том числе требованиям технических регламентов).

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, которые проводятся в порядке, установленном статьей 22 настоящих Правил.

3. Администрация Калачинского муниципального района не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляет Главе Калачинского муниципального района подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории.

4. Глава Калачинского муниципального района с учетом протокола публичных слушаний по проекту документации по планировке территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.



5. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Калачинского муниципального района, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте в сети Интернет.

6. На основании утвержденной документации по планировке территории Совет Калачинского муниципального района вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

## **Статья 18. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков**

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

3. Градостроительные планы земельных участков в виде отдельного документа утверждаются Главой Калачинского муниципального района или его заместителем на основании заявлений правообладателя земельного участка иного лица в случае, предусмотренном частью 5 статьи 57.3 Градостроительного Кодекса РФ.

4. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в течение двадцати рабочих дней со дня поступления заявления, без взимания платы.

5. Состав градостроительного плана земельных участков установлен частью 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- подготовки проектной документации;
- выдачи разрешений на строительство;
- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, за исключением случаев, если разрешение на строительство выдано до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## **Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

### **Статья 19. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее — публичные слушания) являются формой участия населения в осуществлении местного самоуправления.

2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания в обязательном порядке проводятся в случаях обсуждения:

- 1) проекта Решения Совета Калачинского муниципального района о внесении изменений в настоящие Правила;
- 2) проекта планировки территории и проекта межевания территории;
- 3) заявлений о предоставлении специальных разрешений.

3. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Омской области, а также муниципальными правовыми актами.

4. Способы представления информации участникам публичных слушаний помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки,

экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в средствах массовой информации и в сети Интернет.

5. Участники публичных слушаний вправе представить свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов для включения в протокол публичных слушаний.

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

7. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления Калачинского муниципального района.

8. Финансирование организации и проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств бюджета Калачинского муниципального района, за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросам предоставления специальных разрешений. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

9. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены все требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия, подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с соблюдением всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний несостоявшимися.

## **Статья 20. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки определяется муниципальными правовыми актами администрации Калачинского муниципального района с учетом положений настоящей главы.

2. Решение о проведении публичных слушаний принимает Глава Калачинского муниципального района в форме распоряжения.

3. В распоряжении Главы Калачинского муниципального района о проведении публичных слушаний указываются:

- предмет публичных слушаний (вопросы, выносимые на публичные слушания);
- сроки проведения публичных слушаний;
- дата (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;
- место (места) размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;
- орган, уполномоченный в соответствии с настоящими Правилами на проведение публичных слушаний;
- иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

Распоряжение Главы Калачинского муниципального района о проведении публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Калачинского муниципального района, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте в сети Интернет.

4. Во время проведения публичных слушаний ведется протокол, в котором фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от их участников.

5. С учетом положений протокола орган, проводивший публичные слушания, подготавливает заключение об их результатах.

6. Заключение о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Калачинского муниципального района, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте в сети Интернет.

## **Статья 21. Особенности проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила**

1. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в настоящие Правила проводятся по решению Главы Калачинского муниципального района.

2. Срок проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила, со дня опубликования такого проекта до дня опубликования заключения о результатах слушаний, устанавливается с учетом требований настоящей статьи и не может быть менее двух и более четырех месяцев. В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

3. Участниками публичных слушаний по вопросу о внесении изменений в настоящие Правила являются жители Сорочинского сельского поселения, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории Сорочинского сельского поселения, иные заинтересованные лица.

4. В случае если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания проводятся в границах территории, планируемой для размещения и реконструкции такого объекта, в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территории.

При этом направляются извещения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории.

Указанные извещения направляются в срок не позднее, чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой Калачинского муниципального района решения о проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила.

5. В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила, включается проект о внесении изменений в настоящие Правила, а также комплект материалов к проекту о внесении изменений в настоящие Правила, необходимые обоснования к нему.

Состав публикуемых документов, материалов устанавливается Администрацией Калачинского муниципального района и должен обеспечивать полное информирование заинтересованных лиц о характере вопросов, выносимых на публичные слушания.

При проведении публичных слушаний Администрацией Калачинского муниципального района в обязательном порядке организуются выставки, экспозиции демонстрационных материалов настоящих Правил и проектов о внесении в них изменений, выступления представителей органов местного самоуправления Калачинского муниципального района, разработчиков соответствующих проектов на собраниях жителей, в средствах массовой информации и в сети Интернет.

6. После проведения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Администрация Калачинского муниципального района обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, которое подлежит опубликованию в средствах массовой информации, а также размещается на официальном сайте в сети Интернет.

7. Протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний являются обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в настоящие Правила, направляемому Администрацией Калачинского муниципального района Главе Калачинского муниципального района для принятия решения о направлении указанного проекта на утверждение в Совет Калачинского муниципального района.

## **Статья 22. Особенности проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории**

1. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории проводятся Администрацией Калачинского муниципального района по решению Главы Калачинского муниципального района.

2. Срок проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории с момента опубликования распоряжения Главы Калачинского муниципального района об организации и проведении публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах слушаний устанавливается с учетом требований настоящей статьи и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

3. Участниками публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории являются граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лица, интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

4. Состав документов, материалов по проектам планировки территории и проектам межевания территории, представляемых участникам публичных слушаний, устанавливается рабочим органом и должен обеспечивать полное информирование заинтересованных лиц о характере вопросов, выносимых на публичные слушания.

Обнародование документов по вопросам, выносимым на публичные слушания, должно производиться путем их опубликования в средствах массовой информации, размещения в сети Интернет, а также размещения их на стендах органов территориального общественного самоуправления или иных местах свободного доступа, которые удобны для посещения заинтересованными лицами. Указанные места свободного доступа должны располагаться таким образом, чтобы заинтересованные лица могли своевременно ознакомиться с размещенной информацией.

5. После проведения публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории рабочий орган обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, которое подлежит опубликованию в средствах массовой информации, а также размещается на официальном сайте в сети Интернет.

6. Протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний являются обязательными приложениями к проектам планировки территории и проектам межевания территории, направляемым Администрацией Калачинского муниципального района Главе Калачинского муниципального района для утверждения.

### **Статья 23. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению специальных разрешений**

1. Публичные слушания по предоставлению специальных разрешений проводятся Администрацией Калачинского муниципального района по решению Главы Калачинского муниципального района.

2. Срок проведения публичных слушаний по предоставлению специальных разрешений с момента опубликования распоряжения Главы Калачинского муниципального района об организации и проведении публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах слушаний устанавливается с учетом требований настоящей статьи и не может быть более одного месяца.

3. Участниками публичных слушаний по предоставлению специальных разрешений являются граждане, проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается специальное разрешение.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Администрация Калачинского муниципального района направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего специального разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается специальное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается специальное разрешение.

Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего специального разрешения.

5. Участникам публичных слушаний по обсуждению заявлений о предоставлении специальных разрешений обеспечивается возможность ознакомления с заявлением заинтересованного лица и материалами по обоснованию заявления, которые могут содержать:

- проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отражением на нем позиций, относящихся к запросу: указание мест расположения существующих и намечаемых построек и описание их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места парковки автомобилей); информация о планируемой вместимости и мощности объекта; объемы инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение и т.д.);

- подтверждение соответствия заявленных требований техническим регламентам;
- информацию о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), обоснование того, что реализацией предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы;

- расчеты и обоснование того, что постройка, выполненная на основании разрешенных отклонений, не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений, но при благоприятных условиях строительства.

Документы по вопросам, выносимым на публичные слушания, должны быть опубликованы (обнародованы) не позднее, чем за 15 дней до дня проведения публичных

слушаний. Обнародование документов может производиться также путем размещения их на стендах, иных местах свободного доступа, которые удобны для посещения заинтересованными лицами. Указанные места свободного доступа должны располагаться таким образом, чтобы заинтересованные лица могли своевременно ознакомиться с размещенной информацией. Состав публикуемых (обнародуемых) документов устанавливается Администрацией Калачинского муниципального района и должен обеспечивать полное информирование заинтересованных лиц о характере вопроса, выносимого на публичные слушания.

6. После проведения публичных слушаний по предоставлению специальных разрешений Администрация Калачинского муниципального района обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний, которое подлежит опубликованию в средствах массовой информации, а также размещается на официальном сайте в сети Интернет.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении специального разрешения Администрация Калачинского муниципального района осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении специального разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе Калачинского муниципального района для утверждения.

## **Глава 6. Общие положения о резервировании земель и изъятии земельных участков для муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов и предоставлении сформированных земельных участков**

### **Статья 24. Общие положения о резервировании земель и изъятии земельных участков, иных объектов капитального строительства для муниципальных нужд**

1. Резервирование земель, а также изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов капитального строительства для муниципальных нужд осуществляется в соответствии с гражданским и земельным законодательством.

2. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

### **Статья 25. Общие положения об установлении публичных сервитутов**

1. Глава Калачинского муниципального района вправе принимать муниципальные правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичных сервитутов, связанных с обеспечением общественных нужд — проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством Российской Федерации, Омской области и муниципальными правовыми актами.

### **Статья 26. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности**

Предоставление земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в муниципальной собственности Сорочинского сельского поселения, осуществляется в

соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Омской области, муниципальными правовыми актами.

## **Глава 7. Порядок осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

### **Статья 27. Право на осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правом осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Сорочинского сельского поселения обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на территории Сорочинского сельского поселения (далее — застройщик).

2. Застройщик, имеющий намерение осуществить строительство, реконструкцию архитектурного объекта, для строительства которого требуется разрешение на строительство, обязан иметь архитектурный проект, если иное не установлено действующим законодательством.

3. Право на строительство или реконструкцию объектов капитального строительства может быть реализовано на основании проектной документации, подготовленной, прошедшей государственную экспертизу и утвержденной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, а также на основании разрешения на строительство, выданного в установленном законодательством о градостроительной деятельности порядке.

4. Виды объектов капитального строительства, при строительстве которых проектная документация может не подготавливаться либо в отношении проектной документации которых государственная экспертиза не проводится, а также случаи, когда выдача разрешения на строительство не требуется, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Омской области.

5. Лица, осуществляющие в установленных законодательством случаях строительство без разрешения на строительство:

1) обязаны соблюдать:

- требования градостроительного законодательства, включая установленные настоящими Правилами требования градостроительного регламента, требования градостроительных планов земельных участков;

- требования технических регламентов, в том числе о соблюдении противопожарных требований, требований обеспечения конструктивной надежности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей;

2) за несоблюдение указанных в пункте 1 настоящей части требований указанные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации и Омской области.

### **Статья 28. Подготовка проектной документации объекта капитального строительства**

1. Подготовка проектной документации осуществляется применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах сформированного земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

2. Порядок разработки, состав проектной документации и требования к содержанию ее разделов применительно к различным видам объектов капитального строительства, применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции 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 Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

### **Статья 29. Экспертиза проектной документации**

1. Лица, осуществляющие подготовку проектной документации, имеют право на любой стадии проектирования проводить совместные с Администрацией Калачинского муниципального района консультации по вопросам подготовки проектной документации.

Застройщик (либо уполномоченное им лицо) с привлечением при необходимости лиц, осуществляющих разработку проектной документации, имеет право направлять подготовленную проектную документацию в Администрацию Калачинского муниципального района для проведения совместных с Администрацией Калачинского муниципального района консультаций.

Архитектурные, проектные и строительные решения по объектам, имеющим особую социальную значимость, подлежат обсуждению на архитектурно-градостроительном совете Сорочинского сельского поселения, состав и порядок деятельности которых определяется соответственно муниципальными правовыми актами Калачинского муниципального района. Решения архитектурно-градостроительного совета, принятые в пределах его компетенции, принимаются к сведению всеми участниками градостроительной деятельности, включающей в себя реализацию вопросов в области архитектуры, строительства, благоустройства, создания объектов инженерно-транспортного обеспечения Сорочинского сельского поселения.

2. Проектная документация подлежит государственной экспертизе в случаях и порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

### **Статья 30. Выдача разрешений на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий заказчику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Разрешение на строительство выдается Администрацией Калачинского муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных законом.

3. Выдача разрешений на строительство, в том числе проведение экспертизы проектной документации, производится в соответствии со статьями 49 – 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

- 1) строительства, реконструкции гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства, реконструкции на садовом земельном участке жилого дома, садового дома, хозяйственных построек, определенных в соответствии с законодательством в сфере садоводства и огородничества;
- 2) строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;
- 3) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;
- 4) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 5) 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;

6) капитального ремонта объектов капитального строительства;

7) 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 использованием участками недр;

8) строительства, реконструкции посольств, консульств и представительств Российской Федерации за рубежом;

9) строительства, реконструкции объектов, предназначенных для транспортировки природного газа под давлением до 0,6 мегапаскаля включительно;

10) иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, законодательством Омской области о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

### **Статья 31. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора**

Порядок осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства, осуществления строительного контроля и государственного строительного надзора установлен статьями 52—54 Градостроительного кодекса Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации (в том числе техническими регламентами), Омской области.

### **Статья 32. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется после подписания акта приемки объекта капитального строительства на основании заявления застройщика и других документов, предусмотренных частями 3 и 4 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, направленных в Администрацию Калачинского муниципального района — в случае если разрешение на строительство было выдано Администрацией Калачинского муниципального района или Администрацией Сорочинского сельского поселения, в иных случаях — соответственно в органы, выдавшие разрешение на строительство.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

3. Порядок рассмотрения заявления застройщика и выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию определяется статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в государственный кадастр недвижимости, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

## **Глава 8. Внесение изменений в Правила. Действие Правил по отношению к градостроительной документации**

### **Статья 33. Основания и право инициативы внесения изменений в Правила**

1. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

- несоответствие Правил Генеральному плану, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают:

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

2) органы исполнительной власти Омской области в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления Калачинского муниципального района в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органы местного самоуправления Калачинского муниципального района в случае, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях Сорочинского сельского поселения;

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

### **Статья 34. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются в письменной форме в Администрацию Калачинского муниципального района.

2. Администрация Калачинского муниципального района в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривает его и подготавливает заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе Калачинского муниципального района.

3. Глава Калачинского муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Администрации Калачинского муниципального района, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта Решения Главы Калачинского муниципального района о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

4. Сообщение о принятии Главой Калачинского муниципального района решения о подготовке проекта о внесении изменений в настоящие Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Калачинского муниципального района, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте в сети Интернет в течение десяти дней со дня принятия решения о

подготовке проекта. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по местному радио и телевидению.

5. Проект о внесении изменений в настоящие Правила рассматривается на публичных слушаниях в порядке, установленном статьей 21 настоящих Правил.

6. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Администрация Калачинского муниципального района с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в настоящие Правила и представляет указанный проект Главе Калачинского муниципального района. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

7. Глава Калачинского муниципального района в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в настоящие Правила с обязательными приложениями принимает решение о направлении указанного проекта для утверждения в установленном порядке в Совет Калачинского муниципального района или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

8. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета Калачинского муниципального района представляются:

- 1) проект о внесении изменений в настоящие Правила;
- 2) заключение Комиссии;
- 3) протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. После утверждения Советом Калачинского муниципального района изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов Калачинского муниципального района, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте в сети Интернет.

## **Глава 9. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства. Ответственность за нарушение Правил**

### **Статья 35. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставлены такие полномочия.

2. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории Сорочинского сельского поселения осуществляется органами местного самоуправления Калачинского муниципального района в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, определенном муниципальными правовыми актами Совета Калачинского муниципального района.

### **Статья 36. Ответственность за нарушение Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством.

## **Раздел 2. Карта градостроительного зонирования территорий Сорочинского сельского поселения. Карты зон с особыми условиями использования территорий Сорочинского сельского поселения**

## **Глава 1. Карта градостроительного зонирования территорий Сорочинского сельского поселения**

### **Статья 37. Карта градостроительного зонирования территорий Сорочинского сельского поселения**

1. Карта градостроительного зонирования территорий Сорочинского сельского поселения приведена в приложении № 1к настоящим Правилам (Генеральный план. Карта функционального зонирования)

2. На карте градостроительного зонирования территорий Сорочинского сельского поселения обозначены следующие территориальные зоны:

- 1) зоны сельскохозяйственного использования (СХ);
- 2) зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (И);
- 3) зоны специального назначения (СН);
- 4) зоны производственного использования (ПР);
- 5) зона жилая (Ж);
- 6) зоны общественно-делового назначения (ОД);
- 7) зоны рекреации (Р):

## **Глава 2. Карты зон с особыми условиями использования территорий Сорочинского сельского поселения**

### **Статья 38. Карта зон действия экологических и санитарно-эпидемиологических ограничений на территории Сорочинского сельского поселения**

1. Зоны с особыми условиями использования территории на территории Сорочинского сельского поселения приведена в приложении № 1 к настоящим Правилам (Генеральный план. Карта функционального зонирования).

2. На карте зон с особыми условиями использования территории отображены границы зон, в пределах которых действуют экологические и санитарно-эпидемиологические ограничения, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации в целях охраны окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

3. На карте зон с особыми условиями использования территории отображены следующие зоны с особыми условиями использования территории: санитарно-защитные зоны производственных и коммунальных объектов, придорожные полосы автомобильных дорог, охранные и санитарно-защитные зоны сетей электроснабжения, охранные зоны источников водоснабжения, водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов.

Охранные и санитарно-защитные зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктуры:

Автомобильный транспорт:

Ширина придорожных полос установлена в соответствии с Федеральным законом от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и составляет:

- для дорог III-IV категории - 50м;
- для дороги V категории – 25 м.

Для автомобильных дорог общего пользования в границах населённого пункта в соответствии с СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»» установлены санитарные разрывы до жилой застройки:

- для дорог IV категории - 50м;

Электрические сети, линии связи:

Охранные зоны для линий электроснабжения составляют: ВЛ 500 кВт- 30 м, ВЛ 220 кВт – 25 м, ВЛ 110 кВт - 20 м, ВЛ 35 кВт – 15 м, ВЛ 10 кВт – 10 м в обе стороны.

Охранные зоны линий и сооружений связи устанавливаются для обеспечения сохранности действующих кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, а также сооружений связи Российской Федерации. Размеры охранных зон с особыми условиями использования устанавливаются согласно «Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» утвержденных постановлением правительства РФ от 09.06.95 №578 и составляют на трассах кабельных и воздушных линий радиодиффузии не менее 2 м (3м).

Водоохранные зоны, охранные зоны источников водоснабжения:

К объектам, для которых устанавливаются охранные зоны относятся: реки и водоёмы (приведены в п 1.1.2 пояснительной записки), скважины питьевого водоснабжения (50 м – первый пояс санитарной охраны), водонапорные башни (30м), существующий водозабор, согласно СНиП 2.04.02-84\* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения» (санитарно-защитная зона I пояса охраны водопроводных сооружения -100 м).

Режимы содержания водоохранных зон и прибрежных защитных полос и их величина установлены Водным кодексом РФ. На территории Сорочинского сельского поселения находится озеро «Большемитькино».

Зоны негативного воздействия объектов капитального строительства:

Таблица 1.1

Классификация основных предприятий и учреждений Сорочинского сельского поселения по классу санитарной опасности.

№ п/п	Наименование	Величина СЗЗ, м	Обоснование
	I класс санитарной опасности		
1	Скотомогильники	1000	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03
	II класс санитарной опасности		
2	Свалки	1000	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03
	III класс санитарной опасности		
3	Молочная ферма (до1200 голов)	300	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03
	IV класс санитарной опасности		
4	Склад	100	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200
	V класс санитарной опасности		
5	Сельское кладбище	50	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03
6	Ремонтно-транспортные мастерские (РТМ)	50	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03
7	Машинный двор, гаражи, СТО	50	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03
8	Зерносклады	50	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03
9	Склады	50	СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03

В соответствии с законодательством Российской Федерации об особо охраняемых природных территориях в целях защиты особо охраняемых природных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий на прилегающих к ним участках земли и водного пространства могут создаваться охранные зоны или округа с регулируемым режимом хозяйственной деятельности. После утверждения в установленном порядке охранных зон или округов для особо охраняемых природных территорий в приложение № 1 к настоящим Правилам вносятся изменения в части границ таких зон.

### **Раздел 3. Градостроительные регламенты**

#### **Глава 1. Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

##### **Статья 39. Общие требования в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. В числе общих требований к основным и условно разрешенным видам использования градостроительным регламентом установлены следующие:

1) при соблюдении требований действующего законодательства допускается размещение одного, двух и более основных и условно разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка, в том числе в пределах одного здания;

2) в общественно-деловых зонах, жилых зонах и зонах сельскохозяйственного использования объекты условно разрешенного вида использования могут занимать не более 30% территории зоны;

3) размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования во встроенных или пристроенных в жилые дома помещениях осуществляется в соответствии с перечнем, при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

2. Для всех объектов основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

- административные и хозяйственно-бытовые здания (помещения), связанные с функционированием объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- улицы и дороги местного значения, внутриквартальные проезды, пешеходные коммуникации;

- гостевые открытые автостоянки для временного пребывания автотранспорта

- объекты и сооружения, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования, в том числе распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 30 Гкал/час, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты, повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины, регулирующие резервуары, канализационные насосные станции, газораспределительные пункты

- коммуникации инженерной инфраструктуры (кроме магистральных сетей), в том числе водоснабжения, канализации, санитарной очистки, тепло-, газо- и электроснабжения, связи, радиовещания и телевидения, пожарной и охранной сигнализации, диспетчеризации систем инженерного оборудования, связанные с обслуживанием объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- конструкции берегоукрепления водных объектов;

- объекты пожарной охраны, в том числе гидранты, резервуары, пожарные водоемы;

- объекты благоустройства, в том числе фонтаны, памятники, монументы, малые архитектурные формы, детские площадки, площадки для отдыха;

- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и площадки для выгула собак;

- зеленые насаждения;

- общественные туалеты, кроме встроенных в жилые дома и детские учреждения.

3. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

4. Суммарная общая площадь зданий (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 50% общей площади зданий (помещений), расположенных на территории соответствующего земельного участка.

Суммарная общая площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка.

5. Указанные в части 4 настоящей статьи ограничения не распространяются на рекреационные зоны.

#### **Статья 40. Общие требования в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Настоящими Правилами в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены в следующем составе:

- Минимальные и (или) максимальные размеры земельного участка, в том числе его площадь

- Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений

- Максимальное и (или) минимальное количество наземных этажей или максимальная и (или) минимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка

- Максимальный процент застройки в границах земельного участка

- Минимальный процент озеленения (водоемов) в границах земельного участка

- Минимальный отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений

- Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков

- Условия размещения и максимальные размеры (площадь) отдельных объектов

2. Конкретные сочетания и предельные значения размеров земельных участков и параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, относящиеся к каждой из обозначенных территориальных зон в отдельности, указаны в статьях 41–50 настоящих Правил.

Общим требованием в составе параметра по условиям размещения и максимальным размерам (площади) отдельных объектов является соответствие объектов капитального строительства требованиям нормативов градостроительного проектирования.

3. Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, устанавливается в соответствии с классификацией,

определенной Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» (далее — СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03). Разрешенные объекты капитального строительства соответствующего класса опасности размещаются на территории земельных участков в случае возможности обеспечения размера санитарно-защитной зоны, определенного проектом обоснования размера санитарно-защитной зоны.

## **Статья 41. Градостроительные регламенты. Зоны общественно-делового назначения (ОД)**

### **1. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ**

**Зоны общественно-делового назначения (ОД)** выделены для обеспечения правовых условий использования и строительства новых объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. В общественно-деловых зонах могут размещаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

Зона объектов административно-делового и общественного назначения (ОД) включает в себя участки территории Сорочинского сельского поселения, предназначенные для размещения административно-деловых, общественных, культурных и иных объектов федерального, регионального и местного значения, коммерческих объектов, объектов торговли, общественного питания, бытового обслуживания и иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

### **2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
Хранение автотранспорта (2.7.1) Служебные гаражи (4.9)	Площадь земельных участков: -минимальная 0,002 га. Минимальный отступ от границы земельного участка - 1 м (при блокированном размещении индивидуальных гаражей минимальный отступ от границы земельного участка не подлежит установлению) Предельное количество этажей - 1 этаж Максимальный процент застройки – 90 % Минимальный отступ от красной	Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.



<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
	линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства	
<p>Коммунальное обслуживание (3.1),</p> <p>Предоставление коммунальных услуг (3.1.1),</p> <p>Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)</p>	<p>Минимальная площадь земельного участка – 0,01 га.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.</p> <p>Предельное количество этажей - 2 этажа.</p> <p>Максимальный процент застройки – 60 %.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства</p>	<p>Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.</p>
<p>Социальное обслуживание (3.2),</p> <p>Оказание услуг связи (3.2.3),</p> <p>Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)</p>	<p>Минимальная площадь земельного участка - 0,02 га.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м</p> <p>Предельное количество этажей - 3 этажа</p> <p>Максимальный процент застройки – 60 %</p> <p>Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 3 м</p>	<p>Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.</p>
<p>Бытовое обслуживание (3.3)</p>	<p>Минимальная площадь земельного участка - 0,02 га.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м</p> <p>Предельное количество этажей - 2 этажа</p> <p>Минимальный процент застройки – 10 %</p> <p>Максимальный процент застройки – 60 %</p> <p>Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 3 м</p>	<p>Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.</p>

<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
	участка – 3 м	
<p>Предпринимательство (4.0),</p> <p>Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2),</p> <p>Рынки (4.3),</p> <p>Магазины (4.4)</p>	<p>Минимальная площадь земельного участка - 0,01 га.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м</p> <p>Предельное количество этажей - 3 этажа</p> <p>Минимальный процент застройки – 10 %</p> <p>Максимальный процент застройки – 60 %</p> <p>Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 3 м</p>	<p>Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.</p>
<p>Отдых (рекреация) (5.0)</p>	<p>Минимальная площадь земельного участка - 0,10 га.</p> <p>Минимальный отступ от границы земельного участка - 3 м</p> <p>Предельное количество этажей - 3 этажа</p> <p>Максимальный процент застройки – 10 %</p> <p>Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 3 м</p>	
<p>Спорт (5.1),</p> <p>Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2),</p> <p>Площадки для занятий спортом (5.1.3)</p>	<p>Минимальная площадь земельного участка - 0,02 га.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м</p> <p>Предельное количество этажей - 2 этажа</p> <p>Максимальный процент застройки – 60 %</p> <p>Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 3 м</p>	<p>Не допускается размещение объектов спорта в санитарно-защитных зонах (за исключением спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа)</p>
<p>Здравоохранение (3.4),</p> <p>Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1),</p>	<p>Минимальная площадь земельного участка - 0,1 га.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м</p> <p>Предельное количество этажей - 3 этажа</p>	<p>Не допускается размещение лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования в санитарно-</p>

<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
<p>Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2),</p> <p>Деловое управление (4.1),</p> <p>Банковская и страховая деятельность (4.5),</p> <p>Гостиничное обслуживание (4.7),</p> <p>Туристическое обслуживание (5.2.1),</p> <p>Развлечения (4.8)</p>	<p>Максимальный процент застройки – 60 %</p> <p>Минимальный отступ от красной линии - 5 м.</p>	<p>защитных зонах.</p>
<p>Обслуживание жилой застройки (2.7)</p>	<p>Минимальная площадь земельного участка - 0,04 га.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м</p> <p>Предельное количество этажей - 2 этажа</p> <p>Максимальный процент застройки – 45 %</p> <p>Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства</p>	<p>Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.</p>
<p>Образование и просвещение (3.5)</p> <p>Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)</p> <p>Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)</p>	<p>Минимальная площадь земельного участка - 0,1 га.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м</p> <p>Предельное количество этажей - 3 этажа</p> <p>Максимальный процент застройки – 30 % (без учета спортивных и игровых площадок).</p> <p>Минимальный отступ от красной линии - 10 м.</p> <p>Минимальный процент озеленения-30 %</p>	<p>Не допускается размещение образовательных и детских учреждений в санитарно-защитных зонах</p>
<p>Культурное развитие</p>	<p>Минимальная площадь земельного участка - 0,1 га.</p>	

<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
(3.6), Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)	участка - 0,02 га. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м Предельное количество этажей - 2 этажа Максимальный процент застройки – 60 % Минимальный отступ от красной линии - 3 м.	
Общественное управление (3.8), Государственное управление (3.8.1)	Минимальная площадь земельного участка из расчета 10-60 кв.м. на 1 сотрудника. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м Предельное количество надземных этажей - 3 этажа Максимальный процент застройки – 70 % Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 5 м	
Энергетика (6.7), Связь (6.8)	Минимальная площадь земельного участка - 0,01 га. Минимальный отступ от границ земельного участка - 2 м Предельное количество этажей - 2 этажа Максимальный процент застройки – 60 %. Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства	
Склады (6.9), Складские площадки (6.9.1)	Минимальная площадь земельного участка - 0,01 га. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м Предельное количество этажей - 1 этаж Минимальный процент застройки-10%	

<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
	<p>Максимальный процент застройки – 60 %.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства</p>	
<p>Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)</p> <p>Улично-дорожная сеть (12.0.1)</p> <p>Благоустройство территории (12.0.2)</p>	<p>Градостроительный регламент не устанавливается. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства не подлежат установлению.</p>	<p>Земельные участки (территории) общего пользования не подлежат приватизации</p>
<p>Общественное питание (4.6)</p>	<p>Минимальная площадь земельного участка - 0,02 га.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м</p> <p>Предельное количество этажей - 2 этажа</p> <p>Минимальный процент застройки-10%</p> <p>Максимальный процент застройки – 60 %.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 3 м</p>	
<p>Легкая промышленность (6.3),</p> <p>Пищевая промышленность (6.4)</p>	<p>Максимальная площадь земельного участка – 1 га.</p> <p>Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.</p> <p>Предельное количество этажей – 3 этажа.</p> <p>Минимальный процент застройки-10%</p> <p>Максимальный процент застройки – 70 %</p> <p>Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 5 м</p>	
<p>Блокированная жилая застройка (2.3)</p>	<p>Площадь земельных участков для одного блока:</p>	<p>Не допускается размещение жилой</p>

<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
	<p>-минимальная 0,02 га.  -максимальная 0,15 га.  Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м  Предельное количество этажей - 2 этажа  Максимальный процент застройки – 45 %  Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства</p>	<p>застройки в санитарно-защитных зонах.  Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей</p>
<p>Для индивидуального жилищного строительства (2.1)</p>	<p>Площадь земельных участков:  -минимальная 0,04 га.  -максимальная 0,15 га.  Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м  Предельное количество этажей - 3 этажа  Максимальный процент застройки – 45 %  Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства</p>	
<p>Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2)</p>	<p>Площадь земельных участков:  -минимальная 0,08 га.  -максимальная 0,80 га.  Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м  Предельное количество этажей - 5 этажей  Максимальный процент застройки – 45 %  Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при</p>	

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
	осуществлении нового строительства	
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	<p>Площадь земельных участков:  -минимальная 0,06 га.  -максимальная 0,80 га.  Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м  Предельное количество этажей - 3 этажа  Максимальный процент застройки – 45 %  Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства</p>	
Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	<p>Площадь земельных участков:  -минимальная 0,06 га.  -максимальная 0,80 га.  Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м  Предельное количество этажей - 5 этажей  Максимальный процент застройки – 45 %  Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства</p>	
Религиозное использование (3.7), Осуществление религиозных обрядов (3.7.1), Религиозное	Минимальная площадь земельного участка - 0,02 га. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м Предельное количество этажей - 2 этажа	

<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
управление и образование (3.7.2)	Минимальный процент застройки-10% Максимальный процент застройки – 60 % Минимальный отступ от красной линии - 3 м.	
Общественное использование объектов капитального строительства (3.0)	Минимальная площадь земельного участка - 0,04 га. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м Предельное количество этажей - 2 этажа Максимальный процент застройки – 60 % Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 3 м	
Обеспечение научной деятельности (3.9)  Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (3.9.1)	Минимальная площадь земельного участка – 0,02 га Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м Предельное количество надземных этажей - 3 этажа Максимальный процент застройки – 60 % Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 3 м	
Ветеринарное обслуживание (3.10),  Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.4.1)	Минимальная площадь земельного участка - 0,02 га. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м Предельное количество этажей - 2 этажа Минимальный процент застройки-10% Максимальный процент застройки – 60 %. Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного	



Виды использования	Параметры разрешенного использования	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
	участка – 3 м	
Приюты для животных (3.10.2)	Минимальная площадь земельного участка - 0,02 га. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м Предельное количество этажей - 2 этажа Минимальный процент застройки - 10% Максимальный процент застройки – 60 %. Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 3 м	

Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков V (по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) при обеспечении определенного проектом размера санитарно-защитной зоны.

Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов:

1) Общая площадь застройки в отношении блокированного жилого дома — не менее 50 кв.м на один блок .

2) Максимальная высота сплошного ограждения индивидуальных земельных участков вдоль улиц (проездов) — 1,8 м, при этом высота ограждения, а также вид ограждения (строительный материал, цвет, строительная конструкция) должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала.

3) Максимальная высота сквозного ограждения между смежными прилегающими к жилым домам земельными участками — 2 м, при этом ограждения должны быть сетчатые или решетчатые с целью минимального затенения территории соседнего участка.

4) Разрешенные объекты социального, коммунально-бытового, административного и иного назначения могут размещаться в нижнем этаже жилых домов или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для организации гостевых открытых автостоянок для временного пребывания автотранспорта.

На приквартирных земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах усадебной застройки с размером участка не менее 0,1 га. На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее: от усадебного, одно-, двухквартирного дома - 3 м; от постройки для содержания скота и птицы - 4 м; от других построек (бани, автостоянки и др.) - 1 м; от стволов высокорослых деревьев - 4 м; среднерослых - 2 м; от кустарника - 1 м.

В отношении земельных участков, предназначенных для строительства и эксплуатации

индивидуальных и блокированных жилых домов: Расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее, 6 м; а расстояние до сарая для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома - не менее 15 м. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, противопожарных расстояний от жилых домов и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани) на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках, которые принимаются не менее 6 м. в зависимости от степени огнестойкости зданий.

Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений иного назначения не менее 3 метров.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в Таблице 2.

**Таблица 2. Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки**

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

Размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома:

- одиночные или двойные - не менее 15 м;
- до 8 блоков - не менее 25 м;
- свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 м.

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м<sup>2</sup>.

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м. Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод. Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование.

При несоблюдении расстояния от мест содержания животных до жилых помещений в личном подсобном хозяйстве на приусадебном земельном участке Владелец личного подсобного хозяйства обязан снизить до нормы количество содержащихся на приусадебном земельном участке сельскохозяйственных животных либо вынести содержание превышающего предельную норму количества животных за пределы населенного пункта.

В соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74 (ред. от 25.04.2014) "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные

зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" при содержании сельскохозяйственных (продуктивных) животных в крестьянских (фермерских) хозяйствах, у индивидуальных предпринимателей за чертой населенных пунктов, санитарно-защитная зона от животноводческих строений до жилого сектора (черты населенного пункта) должна составлять не менее указанной в таблице 1 статьи 36. Настоящих Правил.

Размещение пасек и отдельных ульев в жилых зонах запрещается. Разрешается устройство пасек и ульев на территории сельских населенных пунктов на расстоянии не менее 100 м от ближайшего расположенного жилого дома. Пасеки должны быть огорожены плотными живыми изгородями из древесных и кустарниковых культур или сплошным деревянным забором высотой не менее 2 м. Допускается пристройка хозяйственного сарая, автостоянки, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм.

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к домам усадебного типа при изоляции от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

На территории с застройкой жилыми домами усадебного типа автостоянки размещаются в пределах отведенного участка.

Хозяйственные площадки предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещенных из расчета 1 контейнер на 10 домов), но не далее 100 метров от входа в дом.

В условиях нецентрализованного водоснабжения дворовые уборные должны быть удалены от колодцев и каптажей родников на расстояние не менее 50 метров.

На территории частного домовладения места расположения мусоросборников, дворовых туалетов и помойных ям определяются домовладельцами.

Мусоросборники, дворовые туалеты и помойные ямы должны быть расположены на расстоянии не менее 4 метров от границ участка домовладения.

### **3. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: нет**

### **4. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
Коммунальное обслуживание (3.1)	Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. Предельное количество этажей - 3 этажа.	Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.

## **Статья 42. Градостроительные регламенты. Зона жилая (Ж)**

### **1. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ.**

**Зона жилая (Ж)** выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов и организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, торговли, здравоохранения, общественного питания, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, гаражей, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

При осуществлении в жилых зонах строительства зданий, строений, сооружений следует предусматривать их обеспечение объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.

## **2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
Для индивидуального жилищного строительства (2.1)	Площадь земельных участков: -минимальная 0,04 га. -максимальная 0,15 га. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м Предельное количество этажей - 3 этажа Максимальный процент застройки – 45 % Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства	Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах. Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.
Малозэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	Площадь земельных участков: -минимальная 0,06 га. -максимальная 0,80 га Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м Предельное количество надземных этажей - 3 этажа Максимальный процент застройки – 45 % Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при	Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах. Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
	осуществлении нового строительства	
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (2.2)	<p>Площадь земельных участков:  -минимальная 0,04 га.  -максимальная 0,80 га.  Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м  Предельное количество этажей - 3 этажа  Максимальный процент застройки – 45 %  Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства</p>	<p>Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах.  Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.</p>
Блокированная жилая застройка (2.3)	<p>Площадь земельных участков для одного блока:  -минимальная 0,02 га.  -максимальная 0,15 га.  Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м  Предельное количество этажей - 2 этажа  Максимальный процент застройки – 45 %  Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства</p>	<p>Не допускается размещение жилой застройки в санитарно-защитных зонах.  Не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.</p>
Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	<p>Площадь земельных участков:  -минимальная 0,06 га.  -максимальная 0,80 га.  Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м  Предельное количество этажей -</p>	

<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
	5 этажей Максимальный процент застройки – 45 % Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства	
Хранение автотранспорта (2.7.1),  Служебные гаражи (4.9)	Площадь земельных участков: -минимальная 0,002 га. Минимальный отступ от границы земельного участка - 1 м (при блокированном размещении индивидуальных гаражей минимальный отступ от границы земельного участка не подлежит установлению) Предельное количество этажей - 1 этаж Максимальный процент застройки – 90 % Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства	Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.
Коммунальное обслуживание (3.1),  Предоставление коммунальных услуг (3.1.1),  Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (3.1.2)	Минимальная площадь земельного участка – 0,01 га. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. Предельное количество этажей - 2 этажа. Максимальный процент застройки – 60 %. Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства	Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.
Социальное обслуживание (3.2),  Оказание услуг связи	Минимальная площадь земельного участка - 0,02 га. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях	Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.

<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
(3.2.3), Обеспечение внутреннего правопорядка (8.3)	определения места допустимого размещения объекта - 3 м Предельное количество этажей - 3 этажа Максимальный процент застройки – 60 % Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 3 м	
Бытовое обслуживание (3.3)	Минимальная площадь земельного участка - 0,02 га. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м Предельное количество этажей - 2 этажа Минимальный процент застройки – 10 % Максимальный процент застройки – 60 % Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 3 м	Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.
Религиозное использование (3.7), Осуществление религиозных обрядов (3.7.1), Религиозное управление и образование (3.7.2)	Минимальная площадь земельного участка - 0,02 га. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м Предельное количество этажей - 2 этажа Минимальный процент застройки – 10 % Максимальный процент застройки – 60 % Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 3 м	
Предпринимательство (4.0), Объекты торговли (торговые центры,	Минимальная площадь земельного участка - 0,01 га. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого	Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.

<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
торгово-развлекательные центры (комплексы) (4.2), Рынки (4.3), Магазины (4.4)	размещения объекта - 3 м Предельное количество этажей - 3 этажа Минимальный процент застройки – 10 % Максимальный процент застройки – 60 % Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 3 м	
Отдых (рекреация) (5.0)	Минимальная площадь земельного участка - 0,10 га. Минимальный отступ от границы земельного участка - 3 м Предельное количество этажей - 3 этажа Максимальный процент застройки – 10 % Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 3 м	
Спорт (5.1), Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2), Площадки для занятий спортом (5.1.3)	Минимальная площадь земельного участка - 0,02 га. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м Предельное количество этажей - 2 этажа Максимальный процент застройки – 60 % Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 3 м	Не допускается размещение объектов спорта в санитарно-защитных зонах (за исключением спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа)
Здравоохранение (3.4), Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1), Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2), Деловое управление (4.1),	Минимальная площадь земельного участка - 0,1 га. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м Предельное количество этажей - 2 этажа Максимальный процент застройки – 60 % Минимальный отступ от красной линии - 5 м.	Не допускается размещение лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования в санитарно-защитных зонах.



<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
<p>Банковская и страховая деятельность (4.5),</p> <p>Гостиничное обслуживание (4.7),</p> <p>Развлечения (4.8)</p>		
<p>Обслуживание жилой застройки (2.7)</p>	<p>Минимальная площадь земельного участка - 0,02 га.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м</p> <p>Предельное количество этажей - 2 этажа</p> <p>Максимальный процент застройки – 45 %</p> <p>Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства</p>	<p>Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.</p>
<p>Ведение огородничества (13.1)</p>	<p>Площадь земельных участков: -минимальная 0,02 га. -максимальная 0,80 га.</p> <p>Без права возведения объектов капитального строительства.</p> <p>Параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства не подлежат установлению.</p>	
<p>Ведение садоводства (13.2)</p>	<p>Минимальная площадь земельного участка - 0,02 га.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м</p> <p>Предельное количество этажей - 1 этаж</p> <p>Максимальный процент застройки –30 %</p> <p>Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства</p>	
<p>Общественное использование</p>	<p>Минимальная площадь земельного участка - 0,04 га.</p>	

<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
объектов капитального строительства (3.0)	<p>Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м</p> <p>Предельное количество этажей - 2 этажа</p> <p>Максимальный процент застройки – 60 %</p> <p>Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 3 м</p>	
<p>Образование и просвещение (3.5)</p> <p>Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)</p>	<p>Минимальная площадь земельного участка - 0,1 га.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м</p> <p>Предельное количество этажей - 3 этажа</p> <p>Максимальный процент застройки – 30 % (без учета спортивных и игровых площадок).</p> <p>Минимальный отступ от красной линии - 10 м.</p> <p>Минимальный процент озеленения-30 %</p>	<p>Не допускается размещение образовательных и детских учреждений в санитарно-защитных зонах</p>
<p>Культурное развитие (3.6),</p> <p>Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1)</p>	<p>Минимальная площадь земельного участка - 0,02 га.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м</p> <p>Предельное количество этажей - 2 этажа</p> <p>Максимальный процент застройки – 60 %</p> <p>Минимальный отступ от красной линии - 3 м.</p>	
<p>Общественное управление (3.8),</p> <p>Государственное управление (3.8.1)</p>	<p>Минимальная площадь земельного участка из расчета 10-60 кв.м. на 1 сотрудника.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м</p> <p>Предельное количество надземных этажей - 3 этажа</p> <p>Максимальный процент застройки</p>	

<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
	– 60 % Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 5 м	
Ветеринарное обслуживание (3.10)  Амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.4.1)	Минимальная площадь земельного участка - 0,02 га. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м Предельное количество этажей - 2 этажа Минимальный процент застройки – 10 %. Максимальный процент застройки – 60 %. Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 3 м	Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.
Энергетика (6.7),  Связь (6.8)	Минимальная площадь земельного участка - 0,01 га. Минимальный отступ от границ земельного участка - 2 м Предельное количество этажей - 2 этажа Максимальный процент застройки – 60 %. Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства	
Склады (6.9),  Складские площадки (6.9.1)	Минимальная площадь земельного участка - 0,01 га. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м Предельное количество этажей - 1 этаж Минимальный процент застройки – 10 %. Максимальный процент застройки – 60 %. Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 3 м	

<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
Общественное питание (4.6)	Минимальная площадь земельного участка - 0,02 га. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м Предельное количество этажей - 2 этажа Минимальный процент застройки – 10 %. Максимальный процент застройки – 60 %. Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 3 м	
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)  Улично-дорожная сеть (12.0.1)  Благоустройство территории (12.0.2)	Градостроительный регламент не устанавливается. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства не подлежат установлению.	Земельные участки (территории) общего пользования не подлежат приватизации

Максимальный класс опасности объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков V (по классификации СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03) при обеспечении определенного проектом размера санитарно-защитной зоны.

Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов:

1) Общая площадь застройки в отношении блокированного жилого дома — не менее 50 кв.м на один блок .

2) Максимальная высота сплошного ограждения индивидуальных земельных участков вдоль улиц (проездов) — 1,8 м, при этом высота ограждения, а также вид ограждения (строительный материал, цвет, строительная конструкция) должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала.

3) Максимальная высота сквозного ограждения между смежными прилегающими к жилым домам земельными участками — 2 м, при этом ограждения должны быть сетчатые или решетчатые с целью минимального затенения территории соседнего участка.

4) Разрешенные объекты социального, коммунально-бытового, административного и иного назначения могут размещаться в нижнем этаже жилых домов или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленные от жилой (дворовой) территории входы для посетителей, подъезды и площадки для организации гостевых открытых автостоянок для временного пребывания автотранспорта.

На приквартирных земельных участках содержание скота и птицы допускается лишь в районах усадебной застройки с размером участка не менее 0,1 га. На участках предусматриваются хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения

кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хозяйственные подъезды и скотопрогоны.

До границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее: от усадебного, одно-, двухквартирного дома - 3 м; от постройки для содержания скота и птицы - 4 м; от других построек (бани, автостоянки и др.) - 1 м; от стволов высокорослых деревьев - 4 м; среднерослых - 2 м; от кустарника - 1 м.

В отношении земельных участков, предназначенных для строительства и эксплуатации индивидуальных и блокированных жилых домов: Расстояние от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, по санитарным и бытовым условиям должно быть не менее, 6 м; а расстояние до сарая для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома - не менее 15 м. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, противопожарных расстояний от жилых домов и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани) на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках, которые принимаются не менее 6 м. в зависимости от степени огнестойкости зданий.

Минимальный отступ от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений иного назначения не менее 3 метров.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в Таблице 2.

**Таблица 2. Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки**

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

Размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома:

- одиночные или двойные - не менее 15 м;
- до 8 блоков - не менее 25 м;
- свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 м.

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м<sup>2</sup>.

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м. Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод. Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование.

При несоблюдении расстояния от мест содержания животных до жилых помещений в личном подсобном хозяйстве на приусадебном земельном участке Владелец личного подсобного хозяйства обязан снизить до нормы количество содержащихся на приусадебном земельном участке сельскохозяйственных животных либо вынести содержание превышающего предельную норму количества животных за пределы населенного пункта.

В соответствии с Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74 (ред. от 25.04.2014) "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" при содержании сельскохозяйственных (продуктивных) животных в крестьянских (фермерских) хозяйствах, у индивидуальных предпринимателей за чертой населенных пунктов, санитарно-защитная зона от животноводческих строений до жилого сектора (черты населенного пункта) должна составлять не менее указанной в таблице 1 статьи 36. Настоящих Правил.

Размещение пасек и отдельных ульев в жилых зонах запрещается. Разрешается устройство пасек и ульев на территории сельских населенных пунктов на расстоянии не менее 100 м от ближайшего расположенного жилого дома. Пасеки должны быть огорожены плотными живыми изгородями из древесных и кустарниковых культур или сплошным деревянным забором высотой не менее 2 м. Допускается пристройка хозяйственного сарая, автостоянки, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм.

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к домам усадебного типа при изоляции от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

На территории с застройкой жилыми домами усадебного типа автостоянки размещаются в пределах отведенного участка.

Хозяйственные площадки предусматриваются на приусадебных участках (кроме площадок для мусоросборников, размещенных из расчета 1 контейнер на 10 домов), но не далее 100 метров от входа в дом.

В условиях нецентрализованного водоснабжения дворные уборные должны быть удалены от колодцев и каптажей родников на расстояние не менее 50 метров.

На территории частного домовладения места расположения мусоросборников, дворных туалетов и помойных ям определяются домовладельцами.

Мусоросборники, дворные туалеты и помойные ямы должны быть расположены на расстоянии не менее 4 метров от границ участка домовладения.

### **3. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: нет**

### **4. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
Коммунальное обслуживание (3.1)	Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. Предельное количество этажей - 3 этажа.	Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.

## Статья 43. Градостроительные регламенты. Зона рекреации (Р).

### 1. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ.

**Зоны рекреации (Р)** выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечения их рационального использования.

В состав рекреационных зон могут включаться территории, занятые поселковыми лесами, зонами отдыха, парками, поселковыми садами, скверами, бульварами, а также иные территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

Размещение объектов капитального строительства на территориях, на которые распространяется действие лесного, водного законодательства, законодательства об особо охраняемых природных территориях, осуществляется в соответствии с требованиями указанного законодательства.

### 2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
Отдых (рекреация) (5.0)	Минимальная площадь земельного участка - 0,10 га. Минимальный отступ от границы земельного участка - 3 м Предельное количество этажей - 3 этажа Максимальный процент застройки - 10 % Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - 3 м	
Спорт (5.1), Площадки для занятий спортом (5.1.3)	Минимальная площадь земельного участка - 0,02 га. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м Предельное количество этажей - 2 этажа Максимальный процент застройки - 60 %	Не допускается размещение объектов спорта в санитарно-защитных зонах (за исключением спортивно-оздоровительных сооружений закрытого типа)
Энергетика (6.7), Связь (6.8)	Минимальная площадь земельного участка - 0,01 га. Минимальный отступ от границ земельного участка - 2 м Предельное количество этажей - 1 этаж Максимальный процент застройки	

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
	<p>– 60 %.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства</p>	
<p>Историко-культурная деятельность (9.3)</p> <p>Природно-познавательный туризм (5.2)</p> <p>Охота и рыбалка (5.3)</p> <p>Охрана природных территорий (9.1)</p> <p>Общее пользование водными объектами (11.1)</p> <p>Деятельность по особой охране и изучению природы (9.0)</p> <p>Водные объекты (11.0)</p> <p>Сенокошение (1.19)</p> <p>Выпас сельскохозяйственных животных (1.20)</p>	<p>Градостроительный регламент не устанавливается. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства не подлежат установлению.</p> <p>Без права возведения объектов капитального строительства.</p>	

**3. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:** нет

**4. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:** нет



## Статья 44. Градостроительные регламенты. Производственная зоны (ПР)

### 1. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ.

**Производственные зоны (ПР)** выделены для обеспечения правовых условий формирования промышленных, производственно-коммунальных и коммунально-складских объектов различных классов опасности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного автомобильного и железнодорожного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Территории объектов производственно-коммунальных зон, а также их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик объектов. Благоустройство и озеленение указанных территорий осуществляется за счет средств собственников, владельцев, пользователей указанных объектов.

### 2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
Коммунальное обслуживание (3.1)	Минимальная площадь земельного участка – 0,01 га. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. Предельное количество этажей - 2 этажа. Максимальный процент застройки – 60 %. Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства	
Бытовое обслуживание (3.3)	Минимальная площадь земельного участка - 0,02 га. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м Предельное количество этажей - 2 этажа Минимальный процент застройки – 10 % Максимальный процент застройки – 60 % Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного	

<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
	участка – 3 м	
Энергетика (6.7), Связь (6.8)	Минимальная площадь земельного участка - 0,01 га. Минимальный отступ от границ земельного участка - 2 м Предельное количество этажей - 2 этажа Максимальный процент застройки – 60 %. Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства	
Склады (6.9), Складские площадки (6.9.1), Обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18), Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)	Минимальная площадь земельного участка - 0,01 га. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м Предельное количество этажей - 1 этаж Минимальный процент застройки – 10 % Максимальный процент застройки – 60 %. Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства	
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Градостроительный регламент не устанавливается. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства не подлежат установлению.	Земельные участки (территории) общего пользования не подлежат приватизации
Легкая промышленность (6.3) Пищевая промышленность (6.4) Строительная промышленность (6.6)	Максимальная площадь земельного участка – 1 га. Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м. Предельное количество этажей – 3 этажа. Минимальный процент застройки – 10 % Максимальный процент застройки	

<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
<p>Производственная деятельность (6.0)</p> <p>Фармацевтическая промышленность (6.3.1)</p> <p>Целлюлозно-бумажная промышленность (6.11)</p> <p>Нефтехимическая промышленность (6.5)</p>	<p>– 70 %</p> <p>Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 10 м</p>	
<p>Хранение автотранспорта (2.7.1),</p> <p>Служебные гаражи (4.9)</p>	<p>Минимальная площадь земельного участка – 0,002 га.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 1 м</p> <p>Предельное количество этажей - 1 этаж</p> <p>Максимальный процент застройки – 90 %.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства</p>	
<p>Объекты дорожного сервиса (4.9.1),</p> <p>Заправка транспортных средств (4.9.1.1),</p> <p>Автомобильные мойки (4.9.1.3),</p> <p>Ремонт автомобилей (4.9.1.4)</p>	<p>Минимальная площадь земельного участка - 0,01 га.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м</p> <p>Предельное количество этажей - 2 этажа</p> <p>Минимальный процент застройки – 10 %</p> <p>Максимальный процент застройки – 60 %.</p> <p>Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства</p>	
<p>Сельскохозяйственное использование (1.0)</p>	<p>Градостроительный регламент не устанавливается.</p> <p>Без права возведения объектов капитального строительства.</p>	

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
	Параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства не подлежат установлению.	
Недропользование (6.1)  Трубопроводный транспорт (7.5)	Градостроительный регламент не устанавливается. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.	

### 3. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: нет

### 4. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА: нет

#### Статья 45. Градостроительные регламенты.

#### Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (И)

##### 1. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН.

Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (И) выделены для обеспечения правовых условий формирования объектов инженерной инфраструктуры, а также для установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов для таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

В зонах инженерной инфраструктуры допускается размещение коммунальных, складских и иных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами, при условии обеспечения безопасности функционирования объектов инженерной инфраструктуры.

##### 2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
Коммунальное обслуживание (3.1)	Минимальная площадь земельного участка – 0,01 га.	

<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
	<p>Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м.            Предельное количество этажей - 2 этажа.            Максимальный процент застройки – 60 %.            Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства</p>	
<p>Энергетика (6.7), Связь (6.8)</p>	<p>Минимальная площадь земельного участка - 0,01 га.            Минимальный отступ от границ земельного участка - 2 м            Предельное количество этажей - 2 этажа            Максимальный процент застройки – 60 %.            Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства</p>	
<p>Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)</p>	<p>Градостроительный регламент не устанавливается. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства не подлежат установлению.</p>	<p>Земельные участки (территории) общего пользования не подлежат приватизации</p>
<p>Склады (6.9), Складские площадки (6.9.1)</p>	<p>Минимальная площадь земельного участка - 0,01 га.            Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м            Предельное количество этажей - 1 этаж            Минимальный процент застройки – 10 %            Максимальный процент застройки – 60 %.            Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 3 м</p>	

<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
Трубопроводный транспорт (7.5)	Градостроительный регламент не устанавливается. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.	
Железнодорожный транспорт (7.1)	Минимальная площадь земельного участка – 0,01 га. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м Предельное количество этажей - 2 этажа Максимальный процент застройки – 60 %. Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 3 м	

**3. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:** нет

**4. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:** нет

#### **Статья 46. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)**

##### **1. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИАЛЬНОЙ ЗОНЫ.**

**Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)** выделены для обеспечения правовых условий размещения сельскохозяйственных угодий, а также зданий, строений, сооружений сельскохозяйственного назначения, предназначенных для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

**2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:**

<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16)	Градостроительный регламент не устанавливается. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства не подлежат установлению.	
Звероводство (1.9) Птицеводство (1.10) Животноводство (1.7) Скотоводство (1.8) Свиноводство (1.11)	Минимальная площадь земельного участка - 0,04 га. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м Предельное количество этажей - 2 этаж Минимальный процент застройки – 10 % Максимальный процент застройки – 60 %. Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 3 м	Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.
Ведение садоводства (13.2)	Минимальная площадь земельного участка - 0,02 га. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м Предельное количество этажей - 2 этаж Максимальный процент застройки – 30 % Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства	
Склады (6.9) Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15)	Минимальная площадь земельного участка - 0,01 га. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м Предельное количество этажей - 1 этаж Минимальный процент застройки – 10 % Максимальный процент застройки – 60 %.	

<b>Виды использования</b>	<b>Параметры разрешенного использования</b>	<b>Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>
	Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 3 м	
Энергетика (6.7)  Связь (6.8)	Минимальная площадь земельного участка - 0,01 га. Минимальный отступ от границ земельного участка - 2 м Предельное количество этажей - 2 этажа Максимальный процент застройки – 60 %. Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка - по красной линии при осуществлении нового строительства	
Коммунальное обслуживание (3.1)	Минимальная площадь земельного участка – 0,01 га. Минимальный отступ от границ земельного участка – 3 м. Предельное количество этажей - 2 этажа. Максимальный процент застройки – 60 %. Минимальный отступ от красной линии в пределах земельного участка – 3 м	Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.
Земельные участки (территории) общего пользования (12.0)	Градостроительный регламент не устанавливается. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства не подлежат установлению.	Земельные участки (территории) общего пользования не подлежат приватизации
Ветеринарное обслуживание (3.10)	Минимальная площадь земельного участка - 0,02 га. Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м Предельное количество этажей - 2 этажа Минимальный процент застройки – 10 % Максимальный процент застройки – 60 %. Минимальный отступ от красной	Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно-защитных зон.



Виды использования	Параметры разрешенного использования	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
	линии в пределах земельного участка – 3 м	
<p>Ведение огородничества (13.1)</p> <p>Сельскохозяйственное использование (1.0)</p> <p>Питомники (1.17)</p> <p>Растениеводство (1.1)</p> <p>Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (1.2)</p> <p>Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур (1.4)</p> <p>Выращивание льна и конопли (1.6)</p> <p>Овощеводство (1.3)</p> <p>Пчеловодство (1.12)</p> <p>Сенокошение (1.19)</p> <p>Выпас сельскохозяйственных животных (1.20)</p> <p>Рыбоводство (1.13)</p>	<p>Градостроительный регламент не устанавливается.</p> <p>Без права возведения объектов капитального строительства.</p> <p>Параметры разрешенного строительства объектов капитального строительства не подлежат установлению.</p>	

**3. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:** нет

**4. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:** нет

## Статья 47. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения (СН)

### 1. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН.

**Зоны специального назначения (СН)** выделены для обеспечения правовых условий использования земельных участков, занятых кладбищами, крематориями, объектами размещения и переработки отходов потребления, очистными, водозаборными и иными техническими сооружениями, режимными и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

### 2. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
Бытовое обслуживание (3.3)	<p>Минимальная площадь земельного участка - 0,02 га.  Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м  Предельное количество этажей - 2 этажа  Максимальный процент застройки – 60 %</p>	
Ритуальная деятельность (12.1)	<p>Минимальная площадь земельного участка - 0,40 га.  Минимальные отступы от границ земельного участка - 3 м  Максимальный процент застройки – 2 % (без учета захоронений)  Иные предельные параметры разрешенного строительства:  Минимальный процент захоронений по отношению к общей площади кладбища – 65%</p>	<p>Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов (Федеральный закон от 12.01.1996 №8 «О погребении и похоронном деле», Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 28.06.2011 № 84 «Об утверждении СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и</p>

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства
		сооружений похоронного назначения»)
Религиозное использование (3.7)	<p>Минимальная площадь земельного участка - 0,02 га.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м</p> <p>Предельное количество этажей - 2 этажа.</p> <p>Иные предельные параметры разрешенного строительства:</p> <p>Минимальный процент озеленения – 15 %</p>	
Специальная деятельность (12.2)	<p>Минимальная площадь земельного участка – 0,80 га.</p> <p>Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта - 3 м</p> <p>Предельное количество этажей - 2 этажа</p>	<p>Размещение объектов складирования и захоронения отходов осуществляется в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», с учетом положений Федерального закона от 24.06.1998 №89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»</p>

**3. УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:** нет

**4. ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ И ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА:** нет

**Глава 2. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в границах зон с особыми условиями использования территорий.**

#### **Статья 48. Описание установленных в границах зон охраны объектов культурного наследия ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия, но расположены в пределах зон, обозначенных в приложении № 2 к настоящим Правилам, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными ст. 41-50 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным в приложении № 1 к настоящим Правилам, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными в соответствии с проектом зон охраны объектов культурного наследия, а до утверждения указанного проекта — нормативными правовыми актами Омской области о режиме использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, в части, не противоречащей законодательству Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

2. Требования органов исполнительной власти Российской Федерации и Омской области, уполномоченных в сфере охраны объектов культурного наследия, к использованию земель в границах зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, изложенные в нормативных правовых актах Омской области, а также информация об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, излагаются в виде ограничений и включаются в градостроительные планы земельных участков.

Утверждение градостроительных планов земельных участков, расположенных в зонах охраны объектов культурного наследия, без указания соответствующих ограничений не допускается.

3. В границах зоны действия ограничений строительство и реконструкция любых объектов капитального строительства, проведение земляных, дорожных, мелиоративных и ремонтных работ, а также размещение объектов рекламы разрешается только после согласования с органом исполнительной власти Омской области, уполномоченным в сфере охраны объектов культурного наследия. Строительство и реконструкция зданий и сооружений в указанной зоне осуществляется на основании проектной документации, подготовленной с учетом повышенных требований к архитектурным решениям, требований сохранности объектов культурного наследия и обеспечения их благоприятного визуального восприятия в историческом архитектурно-ландшафтном окружении и природной среде.

#### **Статья 49. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон действия экологических и санитарно-эпидемиологических ограничений**

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон действия экологических и санитарно-эпидемиологических ограничений определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными главой 1 раздела 3 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным в приложении № 1 к настоящим Правилам, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации, применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных

и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений и иных объектов, устанавливаются виды запрещенного использования:

- жилая застройка, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха;
- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания;
- спортивные сооружения;
- детские площадки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
- 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.

4. В соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» минимальную площадь озеленения санитарно-защитной зоны следует принимать в зависимости от ширины зоны:

- до 300 м — 60%;
- свыше 300 м до 1000 м — 50%;
- свыше 1000 м до 3000 м — 40%.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

6. В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются виды запрещенного использования:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 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;
- размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса Российской Федерации), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов

полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации «О недрах»).

В границах прибрежных защитных полос наряду с указанными ограничениями запрещаются:

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

7. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В соответствии с Водным кодексом Российской Федерации под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

– централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

– сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

– локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса Российской Федерации;

– сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

8. В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации для земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов) градостроительные регламенты не устанавливаются, а использование таких земель определяется уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации, Омской области, уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

Ограничения использования земельных участков в границах особо охраняемых природных территорий устанавливаются на основании законодательства Российской Федерации об особо охраняемых природных территориях и принятых в соответствии с ним нормативных правовых актов Омской области, муниципальных правовых актов города Омска, описываются в паспортах памятников природы и положениях об особо охраняемых природных территориях в зависимости от категории и вида особо охраняемых природных территорий, а также экологической и рекреационной ценности природных участков, функциональных зон.

9. Утверждение градостроительных планов земельных участков, расположенных в зонах действия экологических и санитарно-эпидемиологических ограничений, без указания соответствующих ограничений не допускается.