

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «оренбурггражданпроект»

Правила землепользования и застройки

Правила землепользования и застройки

муниципального образования
Саракташский поссовет Саракташского района

Оренбургской области

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ
ПРОЕКТНЫЙ ИНСТИТУТ «оренбурггражданпроект»

Правила землепользования и застройки

 муниципального образования
Саракташский поссовет Саракташского района

Оренбургской области

14197.0.00-00-ПЗЗ

**2016**

# СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Номертома | Обозначение | Наименование | Примечание |
| ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ |
| Том 1 | 14197.0.00-00-ПЗ | Внесение изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования Саракташский поссовет Саракташского района Оренбургской области |  |
| ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ |
| Положение о территориальном планировании |
| Лист 1 | 14197.0.00-00-ПЗЗ | Карта градостроительного зонирования, зон с особыми условиями использования территории муниципального образования Саракташский поссовет Саракташского района Оренбургской области |  |
| МАТЕРИАЛЫ ПРОЕКТА НА ЭЛЕКТРОННОМ НОСИТЕЛЕ |
|  |  | Текстовые и графические материалы | CD-R |

#  СОДЕРЖАНИЕ

[1 СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ 5](#_Toc478040530)

[2 СОДЕРЖАНИЕ 6](#_Toc478040531)

[3 ПРЕАМБУЛА 8](#_Toc478040532)

[Статья 3. Градостроительный регламент 10](#_Toc478040533)

[4 ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 13](#_Toc478040534)

[Статья 1. Основные понятия, используемые в «Правилах» 13](#_Toc478040535)

[Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил 29](#_Toc478040536)

[Статья 4. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 31](#_Toc478040537)

[Статья 5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 33](#_Toc478040538)

[Статья 6. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 33](#_Toc478040539)

[Статья 7. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 35](#_Toc478040540)

[Статья 8. Подготовка и утверждение документации по планировке территории 37](#_Toc478040541)

[Статья 9. Участие граждан, их объединений, юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области землепользования и застройки 38](#_Toc478040542)

[Статья 10. Порядок внесения изменений в Правила 39](#_Toc478040543)

[Статья 11. Порядок установления границ территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий 41](#_Toc478040544)

[5 ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ МО САРАКТАШСКИЙ ПОССОВЕТ 43](#_Toc478040545)

[Статья 12. Карта градостроительного зонирования и ограничений градостроительной деятельности МО Саракташский поссовет Саракташского района Оренбургской области 43](#_Toc478040546)

[Статья 13. Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования МО Саракташский поссовет и их кодовые обозначения 44](#_Toc478040547)

[Статья 14. Жилые зоны (Ж) 45](#_Toc478040548)

[Статья 15. Зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-1) 46](#_Toc478040549)

[Статья 16. Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2) 51](#_Toc478040550)

[Статья 17. Общественно-деловые зоны (ОД) 53](#_Toc478040551)

[Статья 18. Центральная общественно-деловая зона (ОД-1) 53](#_Toc478040552)

[Статья 19. Общественно-деловая зона местного значения(ОД-2) 55](#_Toc478040553)

[Статья 20. Зона объектов образования (ОД-3) 58](#_Toc478040554)

[Статья 21. Зоны размещения производственно-коммунальных объектов (П) 59](#_Toc478040555)

[Статья 22. Зона предприятий V класса опасности (П-1) 60](#_Toc478040556)

[Статья 23. Зона предприятий IV класса опасности (П-2) 62](#_Toc478040557)

[Статья 24. Зона предприятий III класса опасности (П-3) 64](#_Toc478040558)

[Статья 25. Зона предприятий II класса опасности (П-4) 66](#_Toc478040559)

[Статья 26. Производственно-общественная зона (П-5) 68](#_Toc478040560)

[Статья 27. Резервная производственная зона (П-6) 70](#_Toc478040561)

[Статья 28. Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур (И-Т) 72](#_Toc478040562)

[Статья 29. Зоны территорий объектов автомобильного транспорта (Т-1) 73](#_Toc478040563)

[Статья 30. Зоны территорий объектов железнодорожного транспорта (Т-2) 73](#_Toc478040564)

[Статья 31 Зоны инженерных объектов (И) 75](#_Toc478040565)

[Статья 32. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ) 76](#_Toc478040566)

[Статья 32. Зоны рекреационного назначения (Р) 77](#_Toc478040567)

[Статья 33. Зоны открытых пространств (Р-1) 77](#_Toc478040568)

[Статья 34. Зоны озеленения специального назначения (Р-2) 79](#_Toc478040569)

[Статья 35. Зоны рекреационные (Р-3) 80](#_Toc478040570)

[Статья 36. Зоны специального назначения (СН) 81](#_Toc478040571)

[Статья 37. Виды охранных и защитных зон, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территории МО Саракташский поссовет 83](#_Toc478040572)

[Ограничения на территории зоны автодорог, магистральных трубопроводов 85](#_Toc478040573)

[Водоохранная зона рек и водоемов. 86](#_Toc478040574)

[Прибрежная защитная полоса. 87](#_Toc478040575)

[Зоны санитарной охраны II, III пояса подземных источников питьевого водоснабжения 87](#_Toc478040576)

[Мероприятия по второму и третьему поясам 88](#_Toc478040577)

[Мероприятия по второму поясу 88](#_Toc478040578)

[Санитарно-защитная полоса водоводов. 89](#_Toc478040579)

[Санитарный разрыв ВЛ 90](#_Toc478040580)

[Санитарно-защитная зона 92](#_Toc478040581)

[Паводок 1% обеспеченности 94](#_Toc478040582)

[ПРИЛАГАЕМЫЕ ДОКУМЕНТЫ 95](#_Toc478040583)

# ПРЕАМБУЛА

Правила землепользования и застройки муниципального образования Саракташский поссовет Саракташского района Оренбургской области (далее – Правил) разработан АО НПО ПИ "ОГП" по заданию Администрации муниципального образования Саракташский поссовет в соответствие с муниципальным контрактом от 5 октября 2015 на основе разработанного в 2011 г. ООО "СТД" проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования Саракташский поссовет Саракташского района Оренбургской области.

«Правила» являются нормативным правовым документом, регулирующим взаимоотношения физических и юридических лиц при использовании территории застройки муниципального образования Саракташский поссовет Саракташского района Оренбургской области.

В документе обозначены главные, принципиальные позиции и требования к характеру использования земельных участков, позволяющие избегать конфликтных ситуаций как отдельных землепользователей между собой, так и землепользователей с органами местного самоуправления и окружающей средой. Единственным официальным документом, определяющим смысл и содержание «Правил», является Градостроительный кодекс РФ.

 «Правила» разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Приказом МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ Российской Федерации № 540 от 01.09.2014 "Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами (субъекта Российской Федерации), Уставом муниципального образования Оренбургский район, Уставом МО Саракташский поссовет, генеральным планом и проектами планировки муниципального образования Саракташский поссовет Саракташского района Оренбургской области, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования Саракташский поссовет, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, с постановлением администрации МО Саракташский поссовет от 13.10.2016 г. № 490-п «Об утверждении административного регламента предоставления муниципальной услуги по предоставлению земельных участков, находящихся в собственности муниципального образования Саракташский поссовет, а так же земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования Саракташский поссовет, на которых расположены здания, сооружения», постановления администрации Саракташского района от 11.07.2016 г. №559-п «Об утверждении административных регламентов по предоставлению муниципальных услуг по выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, выдаче градостроительного плана земельного участка и выдаче разрешений на строительство».

«Правила землепользования и застройки» состоят из отдельных блоков, в которых определены:

* порядок применения «Правил»;
* правовые основы регулирования градостроительной деятельности в МО Саракташский поссовет, в том числе – полномочия администрации
МО Саракташский поссовет в организации этого процесса и градостроительной подготовке территории;
* градостроительное зонирование и регламенты разрешенного использования территории в каждом из видов территориальных зон;
* зонирование территории по наличию факторов, определяющих особые условия использования территорий и регламенты ограничений использования территории под влиянием этих факторов.

Непреложным принципом разработки «Правил» является обоснование всех их положений действующей нормативно-правовой документацией федерального, регионального и муниципального уровней, и документацией о территориальном планировании.

Одними из главных документов обоснования регламентов и параметров использования территории и установления ограничений в настоящих «Правилах» являются:

* Региональные нормативы градостроительного проектирования Оренбургской области;
* материалы генерального плана, выполненного фирмой АО ПИ "ОГП".

Зонирование по факторам особых условий использования территорий производилось на базе полученной от соответствующих органов информации об имеющихся природных, техногенных, санитарно-гигиенических ограничениях с учетом действующих нормативных документов, ссылки на которые приведены в соответствующих статьях «Правил».

Особенностью настоящих «Правил» является то, что этот документ в соответствии с действующим законодательством подлежит периодическому обновлению в зависимости от меняющейся градостроительной ситуации, возможных изменений границ населенного пункта и муниципальных образований, состояния нормативно-правовой базы и других объективных причин. В связи с этим Градостроительный кодекс РФ предусматривает специальную процедуру по внесению изменений в «Правила».

### Статья 3. Градостроительный регламент

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

2. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

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 устанавливается с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования МО Саракташский поссовет;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее также - объекты культурного наследия), а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

4. Действие градостроительного регламента, установленного настоящими Правилами, распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования территории МО Саракташский поссовет.

5. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

6. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

7. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Оренбургской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

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

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

10. В случае если использование указанных в пункте 8 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

# ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

### Статья 1. Основные понятия, используемые в «Правилах»

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

**акт приемки** - документ, подготовленный по завершении строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора, и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельным участком по договору аренды;

**блокированный жилой дом** - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

**боковые границы участка** - границы, соединяющие лицевую и заднюю границы участка;

**виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования их в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, Правилами, иными нормативно-правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

**вновь выявленный объект культурного наследия** - объект, представляющий собой историко-культурную ценность, в отношении которого подготовлено предложение государственной историко-культурной экспертизы о включении его в реестр как объекта культурного наследия и в отношении которого предстоит принятие решения уполномоченным органом государственной власти о включении его в указанный реестр, об отказе в таком включении;

**водоохранная зона** - территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и другим поверхностным водным объектам, для которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в соответствии с действующим законодательством 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 мира;

**временные здания и сооружения** - объекты, размещаемые на определенный срок, по истечении которого подлежащие демонтажу, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка (автомоечный комплекс, размещаемый до реконструкции дороги, и др.);

**временные здания и сооружения для нужд строительного процесса** – здания и сооружения, возводимые для использования при строительстве объекта капитального строительства на период производства градостроительных изменений и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

**вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам, при этом такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются только совместно с ними;

**высота здания, строения, сооружения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей отметки плоской крыши здания или до наивысшей отметки конька скатной крыши здания, наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе регламента использования территорий применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

**государственный строительный надзор** - надзор, осуществляемый при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, а также при их капитальном ремонте, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и проектная документация таких объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации либо проектная документация таких объектов капитального строительства является типовой проектной документацией или ее модификацией;

**градорегулирование** - регулирование градостроительной деятельности, осуществляемое органами государственной власти, органами местного самоуправления с участием граждан и правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (посредством публичных слушаний и иных форм участия граждан) в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности;

**градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, в том числе городов, осуществляемая в виде территориального планирования, территориального зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

**градостроительная планировочная единица (квартал, микрорайон, район**) - территория в границах красных линий, ограниченная магистральными и (или) жилыми улицами;

**градостроительное задание** - документ, устанавливающий основные требования к составу и содержанию проектной документации по планировке территории, в части комплекса требований к размещению, архитектурно-планировочным решениям, функциональному назначению, основным параметрам объекта градостроительной деятельности на конкретном земельном участке, а также обязательных экологических, технических, организационных и иных условий его проектирования, предусмотренных действующим законодательством, настоящими Правилами.

**градостроительные изменения** - изменение параметров, видов использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства в соответствии с требованиями регламента использования территорий;

**градостроительная подготовка территорий** - деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории в соответствии с главой 5 Правил, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления, в целях развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий, строительства объектов капитального строительства, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения прав на эти земельные участки гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности;

**градостроительная подготовка реконструкции объекта -** градостроительная подготовка ранее сформированного и предоставленного (приобретенного) земельного участка для обеспечения реконструкции объекта капитального строительства на этом земельном участке, осуществляемая по заявлению правообладателя земельного участка (при наличии кадастрового плана земельного участка), подготовка градостроительного плана земельного участка (за исключением земельных участков в границах элементов планировочной структуры - кварталов, микрорайонов, подлежащих разделению на земельные участки в пределах таких элементов) как основания для подготовки проектной документации в целях реконструкции, капитального ремонта существующих объектов капитального строительства, а также в целях строительства на месте сносимых объектов капитального строительства, строительства без осуществления сноса объектов капитального строительства - в случаях, когда планируемые действия по реконструкции, капитальному ремонту, строительству могут быть осуществлены без нарушения требований действующего законодательства;

 **градостроительное зонирование** - зонирование территории МО в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный план земельного участка** (ГПЗУ) - документ, подготавливаемый по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации и утверждаемый в составе документации по планировке территории либо в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

**градостроительный регламент** – регламент использования территории, устанавливаемый Правилами в отношении земельных участков и объектов капитального строительства всех видов территориальных зон, за исключением территориальных зон сельскохозяйственного назначения;

**дачный земельный участок** – земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем, хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;

**жилищная обеспеченность** – площадь жилого помещения, приходящаяся на одного человека, и используемая при разработке проектов планировок территории для расчета потребностей, проживающих на этой территории в объектах социально-бытового назначения, объектах инженерно-транспортной инфраструктуры.

**задняя граница участка** - граница участка, как правило, параллельная лицевой границе земельного участка;

**заказчик** - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществлять контроль на стадии выполнения и приемки работ;

**застройщик** – физическое лицо (в том числе индивидуальный предприниматель) или юридическое лицо, которое обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

**зеленые насаждения общего пользования** - зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, городских лесов, садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения городских улиц);

**зеленые насаждения ограниченного пользования** - зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования (в том числе парки специализированные, озеленение учреждений народного образования, иных учреждений);

**зеленые насаждения внутриквартального озеленения** - все виды зеленых насаждений, находящиеся в границах красных линий кварталов, кроме зеленых насаждений, относящихся к другим видам;

**земельные участки как объекты градостроительной деятельности** - часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном земельным законодательством порядке, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, а также зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, либо которая предназначена для размещения указанных объектов;

**землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;

**землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

**земли публичного использования** – земли, в состав которых включаются территории общего пользования и части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерного обеспечения и т.п.), с отображением в документации по планировке территории границ частей указанных земельных участков посредством границ зон действия публичных сервитутов;

**зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, субъекта Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения и водопроводных сооружений, зоны охраняемых объектов, иные зоны, для которых устанавливается особый режим использования, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории** - комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;

**инженерная подготовка территории** - комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

**инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование МО Саракташский поссовет;

**капитальный ремонт объектов капитального строительства** (далее - капитальный ремонт) - комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства и направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства этих объектов и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями. Если при проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, то необходимо оформление градостроительного плана земельного участка и получение разрешения на его осуществление;

**карта градостроительного зонирования** – полноцветная карта в составе Правил, на которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения;

**квартал (микрорайон)** - основной планировочный элемент застройки в структуре МО Саракташский поссовет, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования, от территории улично-дорожной сети, иных элементов планировочной структуры МО, в пределах которого размещаются жилые дома, учреждения и предприятия обслуживания местного значения, иные объекты обслуживания.

**Комиссия по землепользованию и застройке** (далее также - Комиссия) - постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при администрации МО Саракташский поссовет, создаваемый в соответствии с законодательством, муниципальными правовыми актами с целью организации подготовки Правил, внесения в них изменений, подготовки проведения публичных слушаний и для решения иных вопросов в соответствии с положением о Комиссии;

**коэффициент застройки** (максимальный процент застройки) - величина, определяемая как максимально допустимое отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

**коэффициент интенсивности жилой застройки** - величина, определяемая как максимально допустимое отношение суммы общей площади всех жилых помещений (включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас) во всех зданиях, расположенных на земельном участке, к площади земельного участка;

**коэффициент строительного использования земельного участка** - вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка (%);

**коэффициент озеленения** - отношение площади зеленых насаждений (сохраняемых и искусственно высаженных) к площади земельного участка, свободного от озеленения (%);

**красные линии основные** (далее также - основные красные линии) - линии, которые устанавливаются посредством разработки проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные и другие объекты и территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

**красные линии планировочной структуры кварталов** (внутриквартальные красные линии) - линии, которые обозначают границы структурных элементов кварталов (микрорайонов), в том числе расположенных в их пределах территорий общего пользования - зеленых насаждений общего пользования, внутриквартальных проездов и проходов общего пользования и других подобных объектов, а также внутриквартальных линейных объектов - подъездных железнодорожных линий, технических зон внутриквартальных линий электропередач, линий связи, трубопроводов и других подобных объектов (далее также - вспомогательные красные линии);

**линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), сети инженерно-технического обеспечения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и иные подобные сооружения и объекты капитального строительства;

**линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон резервирования земель, изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон с особыми условиями использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

**линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий, и, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

**лицевая граница участка** - граница участка, примыкающая к улице, на которую ориентирован главный фасад здания;

**многоквартирный дом** - дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, в случае, если строительство или реконструкция таких многоквартирных домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;

**объект капитального строительства** - существующее здание, строение, сооружение, а также объект, строительство которого не завершено (далее - объект незавершенного строительства), перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, за исключением временных строений и сооружений (киосков, навесов и других подобных объектов);

**объекты некапитального строительства** - временные постройки, контейнеры, гаражи, металлические тенты и навесы, объекты мелкорозничной торговли, складские помещения, бытовки и другие подобные объекты;

**огородничество** – использование земельного участка, предоставленного гражданину или приобретенного им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории);

**основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности и объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без получения дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

**отклонения от Правил** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление для конкретного земельного участка или объекта капитального строительства от предельных параметров разрешенного строительства (высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.), обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

**отступ здания, сооружения** (от границы участка) - расстояние между границей участка и стеной здания;

**площадь земельного участка** - площадь территории горизонтальной проекции земельного участка;

**подзона территориальной зоны** - часть территориальной зоны, для которой определены индивидуальные предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

**подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

**правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства** - собственники, а также владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, объектов капитального строительства, их уполномоченные лица, обладающие правами на градостроительные изменения этих объектов права в силу закона и/или договора;

**предельная высота объектов капитального строительства** – максимально допустимое расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши, без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт);

предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с регламентом использования территорий;

**прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны водоема, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

**проект границ земельного участка** - совокупность правовых и технических документов, включающих в себя расчеты, описание, проектный план (планы), в которых обосновываются и воспроизводятся в графической, текстовой или иных формах местоположение, размеры и границы земельных участков;

**проектная документация** - документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным законодательством, техническими регламентами (до их ввода в действие - строительными нормами и правилами), содержащая текстовые и графические материалы, определяющая основные положения и характеристики территории при разработке документации по территориальному планированию, планировке территории; архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

**проект планировки территории** - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);

**проект планировки территории квартала** (микрорайона, планировочно обособленной части квартала) - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории квартала (микрорайона, планировочно обособленной части квартала) путем достижения нормируемых показателей застройки соответствующей территории и выделения внутриквартальных территорий общего пользования и основных линий градостроительного регулирования;

**проект планировки территории линейного объекта** - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления, корректировки (при необходимости) трассировки линейного объекта и обеспечения устойчивого развития территории как линейных объектов, так и образующих элементов планировочной структуры территории;

**проект межевания территории** - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, включая планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

**публичный сервитут** - право ограниченного пользования земельным участком, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления Муниципального района, нормативным правовым актом органа местного самоуправления МО Саракташский поссовет с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, субъекта Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков, в отношении которых оно устанавливается;

**разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

**разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - документ, выдаваемый заявителю за подписью главы МО Саракташский поссовет, оформленный в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателю земельного участка право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны;

**разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации;

**разрешение на условно разрешенный вид использования** - документ, выдаваемый заявителю за подписью главы МО Саракташский поссовет, оформленный в соответствии с требованиями статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования земельного участка, объекта капитального строительства из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

**разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование недвижимости (земельных участков и объектов капитального строительства) в соответствии с регламентом использования территорий, ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными действующим законодательством, а также публичными сервитутами;

**регламент использования территорий** - устанавливаемый Правилами правовой режим земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны и определяющий 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;

**резервирование земель, необходимых для муниципальных нужд** - деятельность представительного органа муниципального района или представительного органа МО Саракташский поссовет по определению территорий, необходимых для реализации муниципальных нужд из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также правовому обеспечению их использования в целях размещения на этих территориях новых или расширения существующих объектов капитального строительства, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водоемов и т.д.;

**реконструкция** **объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

**реконструкция линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

**реконструкция существующей застройки** – изменение параметров застройки градостроительной планировочной единицы (квартал, микрорайон, район), земельного участка, путем сноса и строительства новых объектов капитального строительства, реконструкции существующих объектов капитального строительства.

**садоводство** – использование земельного участка, предоставленного гражданину или приобретенного им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений);

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

**сельскохозяйственный регламент** - регламент использования территория, устанавливаемый Правилами в отношении земельных участков и объектов капитального строительства территориальных зон сельскохозяйственного назначения;

**собственники земельных участков** - лица, обладающие правом владения, пользования и распоряжения земельным участком;

**строительный контроль** - проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, выполняемая лицом, осуществляющим строительство;

**строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

**строительные изменения объектов капитального строительства** - изменения, осуществляемые применительно к объектам капитального строительства путем нового строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса строений, выполнения земляных работ, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

**территориальные зоны** - зоны, для которых настоящими Правилами определены границы и установлены регламенты использования территорий;

**территориальное зонирование** - зонирование территории МО Саракташский поссовет в целях определения территориальных зон и установления регламентов использования территорий (градостроительных и сельскохозяйственных);

**территории общего пользования** - не подлежащие приватизации территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, территории объектов культурного наследия и т.д.), границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий;

**технические регламенты** - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, указами 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); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании;

**технические условия** - условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

**улично-дорожная сеть** (УДС) - система взаимосвязанных территориальных линейных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров) и территорий транспортных сооружений (развязок, тоннелей и т.д.), являющихся территориями общего пользования;

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

**фиксация границ земель публичного использования** - отображение в виде проектов красных линий фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иной градостроительной документации;

**частный сервитут** - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (земельным участком, объектом капитального строительства), устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

**ширина участка по лицевой границе** - расстояние между боковыми границами участка, измеренное по лицевой границе участка;

**элемент планировочной структуры** - квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии либо подлежащие определению красные, а также район, как совокупность кварталов, микрорайонов;

**этаж** - пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении;

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

### Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят МО Саракташский поссовет в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития МО Саракташский поссовет, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

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

1) создание условий для реализации планов и программ развития территории муниципального района и МО Саракташский поссовет, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территории МО Саракташский поссовет;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства;

4) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с регламентами использования территорий;

5) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития МО Саракташский поссовет, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в случаях, установленных законодательством о градостроительной деятельности;

6) обеспечение контроля соблюдения прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;

- установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;

- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проекту генерального плана МО Саракташский поссовет);

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, об установлении публичных сервитутов;

- согласованию проектной документации;

- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;

- контролю за использованием земельных участков, строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (до их вступления в силу в установленном порядке - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- нормативными правовыми актами муниципального района субъекта Российской Федерации и МО Саракташский поссовет по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила состоят из Преамбулы, I, II частей:

Часть I. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе Градостроительного зонирования.

Часть II. Карты градостроительного зонирования МО Саракташский поссовет. Регламенты использования территорий.

6. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими или контролирующими градостроительную деятельность на территории МО Саракташский поссовет.

### Статья 4. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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.

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

3. Настоящими Правилами на территории МО Саракташский поссовет устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с видами разрешенного использования, содержащимися в классификаторе, утверждаемым федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (далее – классификатор). Виды разрешенного использования земельных участков, используемые согласно классификатору в градостроительных регламентах территориальных зон, дополнены видами разрешенного использования земельных участков с учетом особенностей территории.

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

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

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

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

### Статья 5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) коэффициент застройки (максимальный процент застройки);

5) коэффициент интенсивности жилой застройки;

6) иные показатели.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в пункте 1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

### Статья 6. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется решением Совета депутатов муниципального образования, с учетом положений настоящей статьи.

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

3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта 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. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования 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 данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов МО, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте МО Саракташский поссовет (при наличии официального сайта МО Саракташский поссовет) в сети Интернет.

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей МО о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется решением местного Совета депутатов и не может быть более одного месяца.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе МО Саракташский поссовет.

9. На основании указанных в пункте 8 настоящей статьи рекомендаций Глава МО Саракташский поссовет в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов МО, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте МО Саракташский поссовет (при наличии официального сайта МО Саракташский поссовет) в сети Интернет.

10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

11. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в 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.

12. 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 7. 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 разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном решением Совета депутатов муниципального образования, с учетом положений, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации*.* Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

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

7. 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.

### Статья 8. Подготовка и утверждение документации по планировке территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления по инициативе указанного органа либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории в порядке, определенном градостроительным законодательством Российской Федерации.

2. Указанное в пункте 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов МО Саракташский поссовет, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте МО Саракташский поссовет (при наличии официального сайта МО Саракташский поссовет) в сети Интернет.

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган архитектуры и градостроительства свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Орган местного самоуправления осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным Градостроительным кодексом Российской Федерации. По результатам проверки орган местного самоуправления принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе МО Саракташский поссовет или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

*6.* Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется решением Совета депутатов муниципального образования с учетом положений Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Орган местного самоуправления направляет Главе МО Саракташский поссовет подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

8. Глава МО Саракташский поссовет с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

9. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов МО, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте МО Саракташский поссовет (при наличии официального сайта МО Саракташский поссовет) в сети Интернет.

10. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой МО Саракташский поссовет, Совет депутатов вправе вносить изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

### Статья 9. Участие граждан, их объединений, юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области землепользования и застройки

1. Граждане, их объединения, юридические лица имеют право на достоверную, полную и своевременную информацию о землепользовании и застройке на территории МО Саракташский поссовет, за исключением информации, отнесенной в соответствии с законодательством к категории информации ограниченного доступа.

Информирование граждан, их объединений, юридических лиц по вопросам, связанным с землепользованием и застройкой на территории МО Саракташский поссовет, осуществляется органами местного самоуправления через средства массовой информации посредством, проведения публичных слушаний, а также в иных формах, в порядке, установленном законодательством.

2. Граждане, их объединения и юридические лица до утверждения документации по планировке территории имеют право вносить и обсуждать предложения, участвовать в подготовке решений по вопросам землепользования и застройки на территории МО Саракташский поссовет в случаях и порядке, предусмотренных законодательством, Уставом МО Саракташский поссовет, настоящими Правилами, иными правовыми актами МО Саракташский поссовет.

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам, связанным с землепользованием и застройкой, определяется решением Совета депутатов муниципального образования.

### Статья 10. Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Основаниями для рассмотрения Главой МО Саракташский поссовет вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану МО Саракташский поссовет, возникшее в результате внесения в генеральный план МО Саракташский поссовет изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. Предложения о внесении изменений в Правила в комиссию направляются:

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

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

3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории МО Саракташский поссовет;

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

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе МО Саракташский поссовет.

5. Глава МО Саракташский поссовет с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

***Статья 10.1. Порядок организации и проведения публичных слушаний.***

1. Глава муниципального образования при получении от органа местного самоуправления проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

2. Публичные слушания по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки проводятся комиссией в порядке, определяемом уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования, в соответствии со [статьей 28](#sub_28) Градостроительного Кодекса и с [частями 13](#sub_31013) и [14](#sub_31014) н статьи 31 ГК РФ.

3. Продолжительность публичных слушаний по проекту [правил землепользования и застройки](#sub_108) составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

4. В случае подготовки правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения или городского округа 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 или городского округа. 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.

5. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе местной администрации. Обязательными приложениями к проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

6. Глава местной администрации в течение десяти дней после представления ему проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки и указанных в [части 15](#sub_31015) статьи 31 ГК РФ обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта внесения изменений в [правила землепользования и застройки](#sub_108) и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

7. Требования к составу и порядку деятельности комиссии устанавливаются в соответствии с Градостроительным Кодексом, законами субъектов Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

### Статья 11. Порядок установления границ территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий

1. Границы территориальных зон, зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия устанавливаются (отображаются) на следующих картах:

1) карте градостроительного зонирования территории МО Саракташский поссовет (статья 12 и приложение);

2) карте ограничений градостроительной деятельности МО Саракташский поссовет Саракташского района Оренбургской области (статья 12 и приложение).

2. Границы территориальных зон устанавливаются на карте градостроительного зонирования территории МО Саракташский поссовет.

3. Границы территориальных зон подлежат постановке на кадастровый учет в соответствии с законодательством Российской Федерации. При проведении работ по постановке на кадастровый учет границ территориальных зон должно быть учтено требование принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

4. 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 МО Саракташский поссовет;

3) территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

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

5. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах МО Саракташский поссовет;

5) естественным границам природных объектов;

6) иным границам.

6. На картах зон с особыми условиями использования территорий отображаются:

1) границы зон охраны объектов культурного наследия, границы территорий объектов культурного наследия;

2) границы санитарно-защитных и иных зон с особыми условиями использования территорий.

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

7. На карте зон с особыми условиями использования территорий отображены границы зон с особыми условиями использования территорий, границы рекомендуемых зон с особыми условиями использования территорий.

# ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ МО САРАКТАШСКИЙ ПОССОВЕТ

### Статья 12. Карта градостроительного зонирования и ограничений градостроительной деятельности МО Саракташский поссовет Саракташского района Оренбургской области

### ПЗЗ Саракташ 2016_в ПЗ

### Статья 13. Перечень территориальных зон, установленных на карте градостроительного зонирования МО Саракташский поссовет и их кодовые обозначения

1. Настоящими Правилами на территории МО Саракташский поссовет устанавливаются следующие виды территориальных зон и их кодовые обозначения:

1) жилые зоны (Ж):

* зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-1);
* зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2);

2) общественно-деловые зоны (ОД):

* центральная общественно-деловая зона (ОД-1);
* общественно-деловая зона местного значения (ОД-2);
* зона объектов образования (ОД-3);

3) зоны размещения производственно-коммунальных объектов (П):

* зоны предприятий V класса опасности (П-1);
* зоны предприятий IV класса опасности (П-2);
* зоны предприятий III класса опасности (П-3);
* зоны предприятий II класса опасности (П-4);
* производственно-общественная зона (П-5);
* резервная производственная территория (П-6)

4) зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур (И-Т):

* зоны территорий объектов автомобильного транспорта (Т-1);
* зоны территорий объектов железнодорожного транспорта (Т-2);
* зоны инженерных объектов (И);

5) зоны сельскохозяйственного использования (СХ);

6) зоны рекреационного назначения (Р):

* зоны открытых пространств (Р-1);
* зоны озеленения специального назначения (Р-2);
* зоны рекреационные (Р-3)

7) зоны специального назначения (СН);

### Статья 14. Жилые зоны (Ж)

1. К жилым зонам относятся участки территории населенных пунктов, используемые и предназначенные для размещения жилой застройки.

К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);

- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);

- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);

- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

2. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов коммунального, бытового и социального обслуживания, объектов здравоохранения, объектов воспитания, образования и просвещения (детских яслей, детских садов, школ, лицеев, гимназий и других объектов, связанных с воспитанием, образованием и просвещением), культурного развития, религиозного назначения, обслуживания автотранспорта, других объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. При разработке проектов планировки территорий в жилых микрорайонах и кварталах предусматриваются места для хранения индивидуальных легковых автомобилей из расчета не менее 90 % от количества квартир в многоквартирных домах, расположенных на данных территориях.

Возможно размещение стоянок автотранспорта на цокольных или подземных этажах зданий, а также подземных гаражей на дворовой территории с использованием их наземной части для размещения детских игровых площадок и объектов благоустройства.

4. При разработке проектов планировки территорий средняя жилищная обеспеченность устанавливается в размере 30 кв.м. на человека.

### Статья 15. Зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами (Ж-1)

Зоны застройки индивидуальными жилыми домами включают в себя участки территории населенных пунктов, предназначенные для размещения малоэтажной индивидуальной жилой застройки с участками (индивидуального жилищного строительства).

**Основной вид разрешенного использования:**

1) малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство) (код – 2.1);

2) блокированная жилая застройка (код - 2.3);

3) общее пользование территории (код – 12.0), в части размещения пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов;

4) коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация).

**Условно разрешенные виды использования**:

1) Для ведения личного подсобного хозяйства (код – 2.2);

2) религиозное использование (код – 3.7), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, молельные дома);

3) общественное питание (код – 4.6);

4) гостиничное обслуживание (код – 4.7);

5) связь (код - 6.8), за исключением антенных полей.

6) спорт (код – 5.1), в части размещения объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов (спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры).

7) образование и просвещение (код – 3.5), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии);

8) обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3), в части размещения объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;

9) здравоохранение (код – 3.4), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты);

10) культурное развитие (код – 3.6), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов;

11) спорт (код – 5.1), в части устройства площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры);

**Вспомогательный вид разрешенного использования:**

1) социальное обслуживание (код – 3.2);

2) бытовое обслуживание (код – 3.3);

3) магазины (код – 4.4);

**Предельные (минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования (код 2.1., 2.2.), указанными в настоящей статье.**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | Значения параметров применительно к основным видам разрешенного использования  |
|  | Отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи  |
| 1 | 2 | 3 |
| Предельные параметры земельных участков |
| Минимальная площадь | кв.м | 500 |
| Максимальная площадь | кв.м | 1500 (код 2.1) |
| Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда) | м | 25 |
| Минимальная ширина /глубина | м | 20 |
| Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков |
| Максимальный процент застройки участка | % | 40 |
| Минимальный отступ жилого дома от красной линии | м | 6 |
| Минимальный отступ гаража (одноэтажного пристроенного или отдельно стоящего) от красной линии | м | 6 |
| Минимальные отступы строений от боковых границ участка | м | 3 |
| Минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения до построек для содержания скота и птицы, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, стоянок | м | Не менее 3 мНе менее 4 мНе менее 3 м |
| Максимальная высота строений (до конька крыши) | м | 13,5 |
| Максимальная высота гаражей | м | 4,5 |
| Максимальная высота ограждений земельных участков | м | 1,8 |
| Минимальный процент озеленения | % | 20 |

**Предельные (минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования (код 2.3), указанными в настоящей статье.**

|  |  |
| --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | Значения параметров применительно к основным видам разрешенного использования  |
|  | жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи |
| 1 | 2 | 3 |
| Предельные параметры земельных участков |
| Минимальная площадь | кв.м | 400 |
| Максимальная площадь | кв.м | 600 |
| Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда) | м | 12 |
| Минимальная ширина /глубина | м | 20 |
| Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков |
| Максимальный процент застройки участка | % | 50 |
| Минимальный отступ жилых домов от красной линии | м | 6 |
| Минимальный отступ гаража (одноэтажного пристроенного или отдельно стоящего) от красной линии | м | 6 |
| Минимальные отступы строений от боковых границ участка | м | 3 |
| Минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения до построек для содержания скота и птицы, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, стоянок | м | Не менее 3 мНе менее 4 мНе менее 3 м |
| Максимальная высота строений (до конька крыши) | м | 13,5 |
| Максимальная высота гаражей | м | 4,5 |
| Максимальная высота ограждений земельных участков | м | 1,8 |
| Минимальный процент озеленения | % | 20 |

### Статья 16. Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2)

Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами включают в себя участки территории населенных пунктов, предназначенные для размещения многоквартирных жилых домов малой этажности высотой до четырех надземных этажей, включая мансардный.

 **Основные виды разрешенного использования:**

1) малоэтажная жилая застройка (код – 2.1.1), в части размещения жилых домов, состоящих из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, в случае, если строительство или реконструкция таких многоквартирных домов осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;

2) коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация);

3) общее пользование территории (код – 12.0);

**Условно разрешенные виды использования:**

1) блокированная жилая застройка (код – 2.3);

2) религиозное использование (код – 3.7), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, молельные дома);

3) деловое управление (код – 4.1);

4) общественное управление (код - 3.8);

5) общественное питание (код – 4.6);

6) гостиничное обслуживание (код – 4.7);

7) развлечения (код – 4.8), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, аттракционов;

8) связь (код - 6.8), за исключением антенных полей.

**Вспомогательный вид разрешенного использования:**

1) обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3), в части размещения объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;

2) социальное обслуживание (код – 3.2);

3) бытовое обслуживание (код – 3.3);

4) здравоохранение (код – 3.4), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты);

5) культурное развитие (код – 3.6), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов;

6) спорт (код – 5.1), в части размещения объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, устройства площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения);

7) магазины (код – 4.4).

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

-коэффициент застройки участка – 0,4;

-коэффициент плотности застройки – 0,8;

- отступ линии застройки от красной линии определяется проектом планировки данной территории;

- расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами;

- требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на магистральную улицу либо улицу по периметру квартала, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в городе, что определяется утвержденной градостроительной документацией на данную территорию по согласованию;

- размещение общественных центров и единичных объектов повседневного обслуживания допускается в первых или цокольных этажах выходящих на улицу по периметру квартала или микрорайона жилых домов или пристроенных к ним помещениях при условии, что загрузка объектов обслуживания и входы для посетителей располагаются со стороны улицы или с торца дома. При этом должны быть выдержаны следующие требования:

- кабинеты практикующих врачей, центры народной медицины – при условии отсутствия рентгеновских установок;

- норма размещения гаражей индивидуального транспорта в пределах территориальной зоны – 1-2 машино-места на квартиру, во дворе – местные проезды.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, утвержденными решением Совета депутатов Саракташского района № 109 от 14 июля 2016 г. и региональных нормативов градостроительного проектирования Оренбургской области, утвержденных Постановлением Правительства Оренбургской области от 11.03.2008 № 98-п.

### Статья 17. Общественно-деловые зоны (ОД)

Общественно-деловая зона предназначена для размещения объектов здравоохранения, культурного развития, спорта, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, делового и об-щественного управления, банковской и страховой деятельности, объектов образования и просвещения, обеспечения научной деятельности, религиозного использования, обслуживания автотранспорта, других объектов, расположенных в данной зоне.

### Статья 18. Центральная общественно-деловая зона (ОД-1)

Основные виды разрешенного использования:

1) образование и просвещение (код – 3.5), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов);

2) обеспечение научной деятельности (код – 3.9), в части размещения объектов капитального строительства для размещения организаций, осу-ществляющих научные изыскания, исследования и разработки;

3) здравоохранение (код – 3.4) в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты), размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи;

4) коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация);

5) общее пользование территории (код – 12.0), в части размещения пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы;

6) обслуживание автотранспорта (код – 4.9), в части размещения постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок;

7) обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3), в части размещения объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;

8) социальное обслуживание (код – 3.2);

9) бытовое обслуживание (код – 3.3);

10) культурное развитие (код – 3.6);

11) спорт (код – 5.1), в части размещения объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройства площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения);

12) деловое управление (код – 4.1);

13) общественное управление (код – 3.8);

14) ветеринарное обслуживание (код – 3.10);

15) торговые центры (торгово-развлекательные центры) (код – 4.2);

16) рынки (код – 4.3), за исключением оптовых;

17) магазины (код – 4.4);

18) банковская и страховая деятельность (код – 4.5);

19) общественное питание (код – 4.6);

20) гостиничное обслуживание (код – 4.7);

21) развлечения (код – 4.8), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, игровых площадок;

22) религиозное использование (код – 3.7).

 Условно разрешенный вид использования:

1) связь (код - 6.8), за исключением антенных полей;

2) обслуживание автотранспорта (код – 4.9), в части размещения постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок.

Вспомогательный вид разрешенного использования: для данной территориальной зоны не предусмотрен.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 6 м;

2) максимальный коэффициент застройки - не более 0,8.

### Статья 19. Общественно-деловая зона местного значения(ОД-2)

Основные виды разрешенного использования:

Общественно-деловые зоны местного значения включают в себя участки территорий населенного пункта, предназначенные для размещения жилых домов, объектов общественно-делового назначения (здравоохранения, культурного развития, спорта, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, делового и общественного управления, банковской и страховой деятельности, объектов образования и просвещения, обеспечения научной деятельности, религиозного использования) и иных объектов, предусмотренных настоящей статьей.

**Основные виды разрешенного использования:**

1) блокированная жилая застройка (код - 2.3);

2) среднеэтажная жилая застройка (код – 2.5);

3) образование и просвещение (код – 3.5);

4) обеспечение научной деятельности (код – 3.9), в части размещения объектов капитального строительства для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры);

5) обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3), в части размещения объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;

6) социальное обслуживание (код – 3.2);

7) бытовое обслуживание (код – 3.3);

8) здравоохранение (код – 3.4), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты);

9) культурное развитие (код – 3.6);

10) деловое управление (код – 4.1);

11) общественное управление (код – 3.8);

12) ветеринарное обслуживание (код – 3.10);

13) магазины (код – 4.4);

14) банковская и страховая деятельность (код – 4.5);

15) общественное питание (код – 4.6);

16) гостиничное обслуживание (код – 4.7);

17) спорт (код – 5.1), в части размещения объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов;

18) торговые центры (торгово-развлекательные центры) (код – 4.2);

19) рынки (код – 4.3), за исключением оптовых;

20) развлечения (код – 4.8), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, игровых площадок;

21) коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация);

22) общее пользование территории (код - 12.0), в части размещения пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы;

23) обслуживание автотранспорта (код – 4.9), в части размещения постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок.

**Условно разрешенные виды использования:**

1) религиозное использование (код – 3.7);

2) связь (код - 6.8), за исключением антенных полей.

**Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 6 м;

2) максимальный коэффициент застройки для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными в подпунктах 1, 2 пункта 2 настоящей статьи, – не более 0,4 (в условиях реконструкции существующей застройки – не более 0,6), для иных объектов - не более 0,8;

3) коэффициент интенсивности жилой застройки – не более 1,9.

### Статья 20. Зона объектов образования (ОД-3)

Основные виды разрешенного использования:

1) образование и просвещение (код – 3.5);

2) обеспечение научной деятельности (код – 3.9), в части размещения объектов капитального строительства для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры);

3) коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация);

4) общее пользование территории (код – 12.0), в части размещения пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы;

5) обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3), в части размещения объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;

6) бытовое обслуживание (код – 3.3);

7) культурное развитие (код – 3.6);

8) спорт (код – 5.1), в части размещения объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройства площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения).

9) обслуживание автотранспорта (код – 4.9), в части размещения постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок.

 **Условно разрешенные виды использования:**

1) среднеэтажная жилая застройка (код – 2.5), в части размещения жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры), в том числе общежитий, для проживания работников и студентов средних специальных и высших учебных заведений, работников научно-исследовательских учреждений;

2) связь (код - 6.8), за исключением антенных полей;

3) магазины (код – 4.4);

4) общественное питание (код – 4.6).

 **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 6 м;

2) максимальный коэффициент застройки для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования, указанными – не более 0,4 (в условиях реконструкции существующей застройки – не более 0,6); для иных объектов - не более 0,8.

### Статья 21. Зоны размещения производственно-коммунальных объектов (П)

1. Зоны размещения производственно-коммунальных объектов предназначены для размещения объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом

2. В зонах размещения производственно-коммунальных объектов допускается размещение объектов общественного питания, обеспечения научной деятельности, делового управления, коммунального обслуживания, автомобильного, железнодорожного и водного транспорта, а также иных объектов в случаях, предусмотренных статьями 21-25 настоящих Правил.

### Статья 22. Зона предприятий V класса опасности (П-1)

Производственные зоны предприятий включают в себя участки территории муниципального образования, предназначенные для размещения и эксплуатации промышленных объектов V класса опасности, для которых предусматривается установление санитарно-защитных зон до 50 м (включительно), размещения промышленных и коммунальных объектов V класса опасности, объектов инженерной и транспортной инфраструктур и установления санитарно-защитных зон таких объектов.

**Основные виды разрешенного использования:**

1) тяжелая промышленность (код – 6.2);

2) легкая промышленность (код – 6.3);

3) пищевая промышленность (код – 6.4);

4) нефтехимическая промышленность (код – 6.5);

5) строительная промышленность (код – 6.6);

6) склады (код – 6.9);

7) автомобильный транспорт (код – 7.2) за исключением размещения автомобильных дорог вне границ населенного пункта;

8) коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами - мусороперерабатывающие заводы, полигоны по сортировке бытового мусора и отходов;

9) связь (код - 6.8), за исключением антенных полей;

10) общее пользование территории (код – 12.0), в части размещения парков, скверов, бульваров;

11) обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3).

**Условно разрешенные виды использования:**

1) религиозное использование (код – 3.7), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, молельные дома);

2) рынки (код – 4.3), за исключением оптовых.

 **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им комму-нальных услуг);

2) деловое управление (код 4.1) в части размещения объектов капи-тального строительства с целью размещения органов управления производством;

3) обеспечение научной деятельности (код – 3.9), в части размещения объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научные центры, опытно-конструкторские центры), проведения научной работы;

4) магазины (код – 4.4);

5) общественное питание (код – 4.6), в части размещения объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (кафе, столовые, закусочные);

6) обслуживание автотранспорта (код – 4.9), в части размещения постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей;

 **Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

1) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 6 м;

2) максимальный коэффициент застройки - не более 0,8.

3) площадь участков, предназначенных для озеленения, не должна превышать 15% территории объекта.

Санитарно-защитная зона для предприятий должна быть максимально озеленена – не менее 50 %.

Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.

### Статья 23. Зона предприятий IV класса опасности (П-2)

Производственные зоны предприятий включают в себя участки территории муниципального образования, предназначенные для размещения и эксплуатации промышленных объектов VI класса опасности, для которых предусматривается установление санитарно-защитных зон до 100 м (включительно), размещения промышленных и коммунальных объектов V класса опасности, объектов инженерной и транспортной инфраструктур и установления санитарно-защитных зон таких объектов.

**Основные виды разрешенного использования:**

1) тяжелая промышленность (код – 6.2);

2) легкая промышленность (код – 6.3);

3) пищевая промышленность (код – 6.4);

4) нефтехимическая промышленность (код – 6.5);

5) строительная промышленность (код – 6.6);

6) склады (код – 6.9);

7) автомобильный транспорт (код – 7.2) за исключением размещения автомобильных дорог вне границ населенного пункта;

8) коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами - мусороперерабатывающие заводы, полигоны по сортировке бытового мусора и отходов;

9) связь (код - 6.8), за исключением антенных полей;

10) общее пользование территории (код – 12.0), в части размещения парков, скверов, бульваров;

11) обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3).

**Условно разрешенные виды использования:**

1) религиозное использование (код – 3.7), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, молельные дома);

2) рынки (код – 4.3), за исключением оптовых.

 **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг);

2) деловое управление (код 4.1) в части размещения объектов капи-тального строительства с целью размещения органов управления производством;

3) обеспечение научной деятельности (код – 3.9), в части размещения объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научные центры, опытно-конструкторские центры), проведения научной работы;

4) магазины (код – 4.4);

5) общественное питание (код – 4.6), в части размещения объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (кафе, столовые, закусочные);

6) обслуживание автотранспорта (код – 4.9), в части размещения постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей;

 Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 6 м;

2) максимальный коэффициент застройки - не более 0,8.

3) площадь участков, предназначенных для озеленения, не должна превышать 15% территории объекта.

Санитарно-защитная зона для предприятий должна быть максимально озеленена – не менее 50 %.

Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.

### Статья 24. Зона предприятий III класса опасности (П-3)

Производственные зоны предприятий включают в себя участки территории муниципального образования, предназначенные для размещения и эксплуатации промышленных объектов III класса опасности, для которых предусматривается установление санитарно-защитных зон до 300 м (включительно), размещения промышленных и коммунальных объектов IV - V классов опасности, объектов инженерной и транспортной инфраструктур и установления санитарно-защитных зон таких объектов.

**Основные виды разрешенного использования:**

1) тяжелая промышленность (код – 6.2);

2) легкая промышленность (код – 6.3);

3) пищевая промышленность (код – 6.4);

4) нефтехимическая промышленность (код – 6.5);

5) строительная промышленность (код – 6.6);

6) склады (код – 6.9);

7) автомобильный транспорт (код – 7.2) за исключением размещения автомобильных дорог вне границ населенного пункта;

8) коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами - мусороперерабатывающие заводы, полигоны по сортировке бытового мусора и отходов;

9) связь (код - 6.8), за исключением антенных полей;

10) общее пользование территории (код – 12.0), в части размещения парков, скверов, бульваров;

11) обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3).

**Условно разрешенные виды использования:**

1) религиозное использование (код – 3.7), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, молельные дома);

2) рынки (код – 4.3), за исключением оптовых.

 **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг);

2) деловое управление (код 4.1) в части размещения объектов капи-тального строительства с целью размещения органов управления производством;

3) обеспечение научной деятельности (код – 3.9), в части размещения объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научные центры, опытно-конструкторские центры), проведения научной работы;

4) магазины (код – 4.4);

5) общественное питание (код – 4.6), в части размещения объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (кафе, столовые, закусочные);

6) обслуживание автотранспорта (код – 4.9), в части размещения постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей;

 Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 6 м;

2) максимальный коэффициент застройки - не более 0,8.

3) площадь участков, предназначенных для озеленения, не должна превышать 15% территории объекта.

Санитарно-защитная зона для предприятий должна быть максимально озеленена – не менее 50 %.

Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.

### Статья 25. Зона предприятий II класса опасности (П-4)

Производственные зоны предприятий включают в себя участки территории муниципального образования, предназначенные для размещения и эксплуатации промышленных объектов II класса опасности, для которых предусматривается установление санитарно-защитных зон до 500 м (включительно), размещения промышленных и коммунальных объектов III - IV - V классов опасности, объектов инженерной и транспортной инфраструктур и установления санитарно-защитных зон таких объектов.

**Основные виды разрешенного использования:**

1) тяжелая промышленность (код – 6.2);

2) легкая промышленность (код – 6.3);

3) пищевая промышленность (код – 6.4);

4) нефтехимическая промышленность (код – 6.5);

5) строительная промышленность (код – 6.6);

6) склады (код – 6.9);

7) автомобильный транспорт (код – 7.2) за исключением размещения автомобильных дорог вне границ населенного пункта;

8) коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами - мусороперерабатывающие заводы, полигоны по сортировке бытового мусора и отходов;

9) связь (код - 6.8), за исключением антенных полей;

10) общее пользование территории (код – 12.0), в части размещения парков, скверов, бульваров;

11) обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3).

**Условно разрешенные виды использования:**

1) религиозное использование (код – 3.7), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, молельные дома);

2) рынки (код – 4.3), за исключением оптовых.

 **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг);

2) деловое управление (код 4.1) в части размещения объектов капи-тального строительства с целью размещения органов управления производством;

3) обеспечение научной деятельности (код – 3.9), в части размещения объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научные центры, опытно-конструкторские центры), проведения научной работы;

4) магазины (код – 4.4);

5) общественное питание (код – 4.6), в части размещения объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (кафе, столовые, закусочные);

6) обслуживание автотранспорта (код – 4.9), в части размещения постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей;

 Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 6 м;

2) максимальный коэффициент застройки - не более 0,8.

3) площадь участков, предназначенных для озеленения, не должна превышать 15% территории объекта.

Санитарно-защитная зона для предприятий должна быть максимально озеленена – не менее 50 %.

Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.

### Статья 26. Производственно-общественная зона (П-5)

Зона П-5 охватывает ценные территории поселка, занятые промышленностью. Организуется с целью постепенной переориентации промышленных предприятий на коммерческий вид использования.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

1) общее пользование территории (код – 12.0), в части размещения пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы;

2) коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация);

3) автомобильный транспорт (код – 7.2) за исключением размещения автомобильных дорог вне границ населенного пункта;

4) образование и просвещение (код – 3.5), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов);

5) обеспечение научной деятельности (код – 3.9), в части размещения объектов капитального строительства для размещения организаций, осу-ществляющих научные изыскания, исследования и разработки;

6) обслуживание автотранспорта (код – 4.9), в части размещения постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок;

7) обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3), в части размещения объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;

8) социальное обслуживание (код – 3.2);

9) бытовое обслуживание (код – 3.3);

10) деловое управление (код – 4.1);

11) общественное управление (код – 3.8);

12) ветеринарное обслуживание (код – 3.10);

13) банковская и страховая деятельность (код – 4.5);

14) гостиничное обслуживание (код – 4.7);

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) культурное развитие (код – 3.6);

2) спорт (код – 5.1), в части размещения объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройства площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения);

3) торговые центры (торгово-развлекательные центры) (код – 4.2);

4) рынки (код – 4.3), за исключением оптовых;

5) магазины (код – 4.4);

6) общественное питание (код – 4.6);

7) здравоохранение (код – 3.4) в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты), размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи;

**Условно разрешенные виды использования:**

1) развлечения (код – 4.8), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, игровых площадок;

2) религиозное использование (код – 3.7).

### Статья 27. Резервная производственная зона (П-6)

Резервные производственные зоны включают в себя участки территории муниципального образования, предназначенные для размещения и эксплуатации промышленных объектов, для которых предусматривается установление санитарно-защитных зон до 1000 м (включительно), объектов инженерной и транспортной инфраструктур и установления санитарно-защитных зон таких объектов.

**Основные виды разрешенного использования:**

1) тяжелая промышленность (код – 6.2);

2) легкая промышленность (код – 6.3);

3) пищевая промышленность (код – 6.4);

4) нефтехимическая промышленность (код – 6.5);

5) строительная промышленность (код – 6.6);

6) склады (код – 6.9);

7) автомобильный транспорт (код – 7.2) за исключением размещения автомобильных дорог вне границ населенного пункта;

8) коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами - мусороперерабатывающие заводы, полигоны по сортировке бытового мусора и отходов;

9) связь (код - 6.8), за исключением антенных полей;

10) общее пользование территории (код – 12.0), в части размещения парков, скверов, бульваров;

11) обеспечение внутреннего правопорядка (код – 8.3).

**Условно разрешенные виды использования:**

1) религиозное использование (код – 3.7), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, молельные дома);

2) рынки (код – 4.3), за исключением оптовых.

 **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг);

2) деловое управление (код 4.1) в части размещения объектов капи-тального строительства с целью размещения органов управления производством;

3) обеспечение научной деятельности (код – 3.9), в части размещения объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научные центры, опытно-конструкторские центры), проведения научной работы;

4) магазины (код – 4.4);

5) общественное питание (код – 4.6), в части размещения объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (кафе, столовые, закусочные);

6) обслуживание автотранспорта (код – 4.9), в части размещения постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей;

 Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 6 м;

2) максимальный коэффициент застройки - не более 0,8.

3) площадь участков, предназначенных для озеленения, не должна превышать 15% территории объекта.

Санитарно-защитная зона для предприятий должна быть максимально озеленена – не менее 50 %.

Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.

### Статья 28. Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур (И-Т)

Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур включают в себя участки территорий муниципального образования, предназначенные для размещения путей сообщения, используемых для перевозки людей и (или) грузов, и сооружений, используемых для передачи веществ.

Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур включают в себя участки территории населенного пункта, предназначенных для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного и трубопроводного транспорта, размещения объектов инженерной инфраструктуры, сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы таких объектов, а также размещения иных объектов в случаях, предусмотренных ст.28-31 настоящих Правил.

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

### Статья 29. Зоны территорий объектов автомобильного транспорта (Т-1)

 Зоны территорий объектов автомобильного транспорта включают в себя участки территории, предназначенные для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности дорожного движения.

**Основные виды разрешенного использования:**

1) автомобильный транспорт (код - 7.2), за исключением размещения автомобильных дорог вне границ населенного пункта;

2) общее пользование территории (код – 12.0).

**Условно разрешенные виды использования:**

1) обслуживание автотранспорта (код – 4.9);

2) связь (код - 6.8), за исключением антенных полей;

 **Вспомогательный вид разрешенного использования:**

обслуживание автотранспорта (код - 4.9) в части размещения стоянок.

Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

### Статья 30. Зоны территорий объектов железнодорожного транспорта (Т-2)

Зоны железнодорожного транспорта включают в себя участки территории муниципального образования, предназначенные для размещения объектов железнодорожного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода и охранных зон железных дорог, а также размещения иных объектов, связанных с объектами, расположенными в зоне железнодорожного транспорта, а также с обслуживанием таких объектов, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения.

**Основные виды разрешенного использования:**

1) железнодорожный транспорт (код – 7.1);

2) связь (код - 6.8), за исключением антенных полей.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники);

2) обслуживание автотранспорта (код – 4.9), в части размещения постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса;

3) склады (код – 6.9);

4) общественное питание (код – 4.6) в части размещения объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (кафе, столовые, закусочные);

5) магазины (код – 4.4).

Предельные (минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования указанными в настоящей статье, определяются в соответствии с техническими регламентами.

### Статья 31 Зоны инженерных объектов (И)

Зоны инженерных объектов включают в себя участки территории, предназначенные для размещения объектов инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередач, линии связи, трубопроводы, установления санитарно-защитных зон, санитарных разрывов и охранных зон таких объектов, а также размещения иных объектов, в случаях, предусмотренных настоящей статьей.

**Основные виды разрешенного использования:**

1) энергетика (код – 6.7), в части размещения тепловых станций и других электростанций, размещения обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (гидротехнических сооружений); размещения объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1;

2) связь (код – 6.8);

3) трубопроводный транспорт (код – 7.5);

4) специальное пользование водными объектами (код – 11.2).

5) коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) обслуживание автотранспорта (код – 4.9), в части размещения постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение автомобильных моек, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей;

2) гидротехнические сооружения (код – 11.3).

 Предельные (минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования указанными в настоящей статье, определяются в соответствии с техническими регламентами.

**Условно разрешенный вид использования:** для данной территориальной зоны не предусмотрен

 Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

### Статья 32. Зоны сельскохозяйственного использования (СХ)

Зона сельскохозяйственного использования СХ предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом, а также животноводства, скотоводства и др. видов деятельности в соответствие с видами и параметрами разрешенного использования недвижимости

 **Основные виды разрешенного использования:**

1. сельскохозяйственное использование (код 1.0);
2. недропользование (код 6.1);
3. обеспечение научной деятельности (3.9).

 **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) деятельность по особой охране и изучению природы (код 9.0);

3) обслуживание автотранспорта (код – 4.9), в части размещения стоянок.

**Условно разрешенные виды использования:**

1) коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки).

Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

### Статья 32. Зоны рекреационного назначения (Р)

1. К зонам рекреационного назначения относятся территории, занятые лесопарками, скверами, парками а также территории, используемые и предназначенные для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

2. В зонах рекреационного назначения допускается размещение домов отдыха, пансионатов, кемпингов, медицинских организаций, санаторно-курортных организаций, объектов физической культуры и спорта, туристских баз, стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей, домов рыболова и охотника, детских туристских станций, туристских парков, учебно-туристских троп, трасс, детских и спортивных лагерей, церквей, соборов, храмов, часовен с учетом ограничений, установленных законодательством.

### Статья 33. Зоны открытых пространств (Р-1)

**Основные виды разрешенного использования**:

1) деятельность по особой охране и изучению природы (код – 9.0), в части сохранения и изучения растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, лесопарки, рощи, водоемы, прокладка лыжных трасс, велосипедных дорожек);

2) природно-познавательный туризм (код-5.2), в части устройства троп и дорожек;

3) спорт (код – 5.1), в части устройства площадок для занятия спортом и физкультурой (беговых дорожек);

4) общее пользование территории (код – 12.0), в части размещения пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, объектов благоустройства (укрытия и навесы от дождя, подходы к водоемам и видовым площадкам, пешеходные мосты, беседки, малые архитектурные формы, включая скульптуры);

5) гидротехнические сооружения (код – 11.3);

6) автомобильный транспорт (код – 7.2), в части оборудования земельных участков для стоянок автомобильного транспорта;

7) связь (код - 6.8), за исключением антенных полей,

8) коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация).

**Условно разрешенный вид использования**:

1. отдых (рекреация) (5.0)
2. коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация).

Предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 6 м.

Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

### Статья 34. Зоны озеленения специального назначения (Р-2)

Зоны территории муниципального образования, предназначенные для размещения озеленённых территорий защитного назначения, в том числе санитарно-защитных зон и полос, выполненных в виде зелёных насаждений лесопаркового типа, озелененных куртин, лесозащитных полос, иных защитных зелёных насаждений.

**Основные виды разрешенного использования**:

1) общее пользование территории (код – 12.0), за исключением размещения парков, скверов, площадей, набережных;

2) связь (код - 6.8), за исключением антенных полей.

**Условно разрешенные виды использования:**

1) обслуживание автотранспорта (код – 4.9), в части размещения автозаправочных станций (бензиновых, газовых), размещение автомобильных моек, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей;

2) склады (код - 6.9), в части размещения сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющиеся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы.

Предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства: отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 6 м.

Озеленение земельного участка должно составлять не менее 50% от его площади.

Общая площадь озеленения территорий зон иных зеленых насаждений не должна составлять менее 60% от площади зоны.

Предельные (минимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением предельного параметра разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, для объектов, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования указанными в настоящей статье, определяются в соответствии с техническими регламентами.

### Статья 35. Зоны рекреационные (Р-3)

**Основные виды разрешенного использования**:

1) деятельность по особой охране и изучению природы (код – 9.0), в части сохранения и изучения растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, лесопарки, рощи, водоемы, прокладка лыжных трасс, велосипедных дорожек);

2) природно-познавательный туризм (код-5.2), в части устройства троп и дорожек;

3) спорт (код – 5.1), в части устройства площадок для занятия спортом и физкультурой (беговых дорожек);

4) общее пользование территории (код – 12.0), в части размещения пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, объектов благоустройства (укрытия и навесы от дождя, подходы к водоемам и видовым площадкам, пешеходные мосты, беседки, малые архитектурные формы, включая скульптуры);

5) гидротехнические сооружения (код – 11.3);

6) автомобильный транспорт (код – 7.2), в части оборудования земельных участков для стоянок автомобильного транспорта;

7) связь (код - 6.8), за исключением антенных полей,

8) Поля для гольфа или конных прогулок (5.5).

9) коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация).

**Условно разрешенный вид использования**:

1. отдых (рекреация) (5.0)
2. коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация).

1. Предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 6 м.

Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

### Статья 36. Зоны специального назначения (СН)

Зоны кладбищ включают в себя участки территории населенного пункта, предназначенные для размещения мест погребения, объектов похоронного обслуживания и установления их санитарно-защитных зон. Местами погребения являются отведенные в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участки земли с сооружаемыми на них кладбищами для захоронения тел (останков) умерших, стенами скорби для захоронения урн с прахом умерших, крематориями для предания тел (останков) умерших огню, а также иными зданиями и сооружениями, предназначенными для осуществления погребения умерших.

**Основной вид разрешенного использования:**

ритуальная деятельность (код – 12.1).

**Условно разрешенный вид использования:**

религиозное использование (код – 3.7), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, мечети).

 **Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) коммунальное обслуживание (код – 3.1), в части размещения объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг);

2) социальное обслуживание (код – 3.2), в части размещения объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи);

3) деловое управление (код – 4.1) в части размещения объектов капитального строительства с целью размещения органов управления деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением (за исключением органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью).

5. Предельный параметр разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений при осуществлении строительства - не менее 6 м.

6.Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

### Статья 37. Виды охранных и защитных зон, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территории МО Саракташский поссовет

К экологическим планировочным ограничениям, определяющим условиям для расселения, отнесены санитарно-защитные зоны и зоны негативного влияния промышленно-коммунальных, транспортных и животноводческих объектов, зоны санитарной охраны I и II поясов хозяйственно-питьевых водозаборов, водоохранные зоны и прибрежные полосы рек, особо охраняемые природные объекты и территории.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах, установлены в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

* Градостроительным кодексом РФ
* Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 г.;
* Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г.;
* Федеральным законом от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
* Законом РФ от 21.02.92 № 2395-1 «О недрах»;
* Федеральным законом от 30.03.99 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* Федеральным законом от 04.05.99 г. № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;
* Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 24.05.2002 № 73-ФЗ;
* СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»;
* ГОСТ 17.1.3.13-86 Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25.06.86 г. № 1790;
* Правилами охраны поверхностных вод. Утверждены первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21.02.91 г.,
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
* СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
* СанПиН 2.1.8/2.2.4.1190-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации средств сухопутной подвижной радиосвязи»;
* СанПиН 2971-84 «Санитарные правила и нормы защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты».

Ограниченияиспользованияземельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим требованиям устанавливаются применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, которые расположены в пределах:

* санитарно-защитных зон, определенных в соответствии с размерами, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Новая редакция;
* санитарно-защитных зон, определенных проектами санитарно-защитных зон, получившими положительные заключения государственной экологической экспертизы;
* а также, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

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, иных объектов, устанавливаются:

* виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»,
* условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

* жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
* ландшафтно-рекреационные зоны;
* зоны отдыха;
* территории курортов, санаториев и домов отдыха;
* территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
* спортивные сооружения;
* детские площадки;
* образовательные и детские учреждения;
* лечебно - профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
* предприятия 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.

### Ограничения на территории зоны автодорог, магистральных трубопроводов

1. Для автомагистралей, гаражей и автостоянок, устанавливается санитарный разрыв – расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

2. Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок, создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения).

3. При осуществлении строительства, реконструкции обязательно применение шумозащитных мероприятий, которые устанавливаются в зависимости от функционального использования застройки и сложившихся условий.

###  ****Водоохранная зона рек и водоемов.****

*Назначение зоны* – установление специального режима хозяйственной и иной деятельности, с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиливания водных объектов и истощения их вод, сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

*Нормативные правовые акты и документы*, регламентирующие режим хозяйственной деятельности:

* Закон Российской Федерации «Об охране окружающей природной среды»;
* Закон Российской Федерации «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
* «Водный Кодекс Российской Федерации» от 12 апреля 2006 года.

*Ограничения:* В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

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

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

В границах водоохранных зон запрещаются:

1) использование сточных вод для удобрения почв;

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

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

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

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

*Таблица 3*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Название | Ширина водоохранной зоны | Ширина прибрежной защитной полосы |
| р. Сакмара | 200 м | 100 м |
| p Сухушка | 50 м | 50 м |

### ****Прибрежная защитная полоса.****

*Ограничения:* В границах прибрежных защитных полос наряду с ограничениями для водоохранных зон запрещаются дополнительно:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

### ****Зоны санитарной охраны II, III пояса подземных источников питьевого водоснабжения****

*Назначение зоны –* санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, сохранения постоянства природного состава воды в водозаборе путем устранения и предупреждения возможности ее загрязнения.

*Нормативные правовые акты и документы*, регламентирующие режим хозяйственной деятельности в пределах зоны:

* Постановление главного государственного врача РФ от 14 марта 2002 г. № 10;
* Закон Российской Федерации «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ);
* Положение о государственном санитарно-эпидемиологическом нормировании (Постановление Правительства РФ от 24 июля 2000 г. № 554);
* СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

### ****Мероприятия по второму и третьему поясам****

1. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением

почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

З. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

### ****Мероприятия по второму поясу****

Кроме мероприятий, указанных выше, в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия.

1. Не допускается:

* размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации,
* навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
* применение удобрений и ядохимикатов;
* рубка леса главного пользования и реконструкции.

2. Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории

населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

### Санитарно-защитная полоса водоводов**.**

*Назначение* - санитарная охрана от загрязнения водоводов и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

*Нормативные правовые акты и документы*, регламентирующие режим хозяйственной деятельности в пределах зоны:

* Постановление главного государственного врача РФ от 14 марта 2002 г. № 10;
* Закон Российской Федерации «О санитарно-эпидемиологическом благополучии селения» (от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ);
* Положение о государственном санитарно-эпидемиологическом нормировании (Постановление Правительства РФ от 24 июля 2000 г. № 554);
* СанПиН 2.1.4.1110-02. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

Ограничения:

В пределах санитарно-защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода:

* при наличии грунтовых вод - не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

В случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно-защитной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

### ****Санитарный разрыв ВЛ****

*Назначение* - в целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ), для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации электрических сетей и предотвращения несчастных случаев. .

* Нормативные правовые акты и документы, регламентирующие режим хозяйственной деятельности:
* Федеральный закон от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";
* Положение о государственном санитарно-эпидемиологическом нормировании, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24 июля 2000 года N 554;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов (новая редакция);
* Правила устройства электроустановок, утвержденные Минэнерго России от 20 мая 2003г. №187;
* Инструкция к эксплуатации гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих гражданам, в охранных зонах воздушных линий электропередач напряжением свыше 1кВ (РД 3402.201-91).

Ограничения:

Запрещается производить какие-либо действия, которые могут нарушить

нормальную работу электрических сетей, привести к их повреждению или к несчастным случаям, и в частности:

а) размещать автозаправочные станции и иные хранилища горючесмазочных материалов в охранных зонах электрических сетей;

б) посторонним лицам находиться на территории и в помещениях электросетевых сооружений, открывать двери и люки электросетевых сооружений, производить переключения и подключения в электрических сетях;

в) загромождать подъезды и подходы к объектам электрических сетей;

г) набрасывать на провода, опоры и приближать к ним посторонние предметы, а также подниматься на опоры;

д) устраивать всякого рода свалки (в охранных зонах электрических сетей и вблизи них);

е) складировать корма, удобрения, солому, торф, дрова и другие материалы, разводить огонь (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) устраивать спортивные площадки, площадки для игр, стадионы, рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

з) запускать воздушные змеи, спортивные модели летательных аппаратов, в том числе неуправляемые (в охранных зонах воздушных линий электропередачи и вблизи них);

и) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи и вблизи них);

Граница санитарных разрывов устанавливается по обе стороны от оси ВЛ в зависимости от ее напряжения.

Таблица 3

|  |  |
| --- | --- |
| Напряжение ЛЭП,кВ | Ширина в каждую сторону, м |
| нормативная | в стесненных условиях |
| 110 | 20 | 12 |
| 35 | 15 |  |
| 10 | 10 |  |

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на которые действия регламента не распространяются.

1. Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, обуславливаются положениями нормативных правовых актов органов местного самоуправления МО Саракташский поссовет Саракташского района Оренбургской области, издаваемыми в соответствии с действующим федеральным законодательством.

2. В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий всех зон, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО Саракташский поссовет Саракташского района Оренбургской области, может допускаться, размещение следующих объектов:

* транспортной инфраструктуры (площадок для отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотных площадок, площадок для размещения диспетчерских пунктов);
* автосервиса для попутного обслуживания транспорта (автозаправочных станций, мини-моек, постов проверки окиси углерода);
* попутного обслуживания пешеходов (мелкорозничной торговли и бытового обслуживания).

3. Ограничения использования земельных участков, занятых линейными объектами, определяется техническими регламентами или строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля.

### ****Санитарно-защитная зона****

Санитарно-защитная зона (временно действующая, пока не будет подтверждена СЭС, рекомендуемая генпланом).

Назначение:

* обеспечение снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами;
* создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятия (группы предприятий) и территорией жилой застройки;
* организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха и повышение комфортности микроклимата.

*Нормативные правовые акты и документы*, регламентирующие режим хозяйственной деятельности в пределах зоны:

Новая редакция СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.

Ограничения:

Все ограничения, указанные для санитарно-защитных зон данного типа предприятий.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать жилую застройку, 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 нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей

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

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

* нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления,
* конструкторские бюро, здания администрации, научно-исследовательские лаборатории,
* поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные,
* объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо,
* местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы,
* артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения,
* автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

### ****Паводок 1% обеспеченности****

*Назначение* - во избежание негативных последствий затопления поймы при паводковых явлениях.

*Нормативные правовые акты и документы*, регламентирующие режим хозяйственной деятельности в пределах зоны:

* СП 42.14197.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка
* городских и сельских поселений;
* СП 11-112-2001 “Порядок разработки и состав раздела ИТМ ГО ЧС”;
* СНиП 2.01.51-90 “Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны”.

Ограничения:

В соответствии с п.8.б СанПиН 2.07.01-89\* функционирование объектов непостоянного пребывания людей в зоне затопления 1% паводка не запрещено.

Новое строительство возможно после проведения мероприятий по защите территории от паводкового затопления.

###

### ПРИЛАГАЕМЫЕ ДОКУМЕНТЫ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

по результатам публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки МО Саракташский поссовет

Публичные слушания проведены в соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, Уставом муниципального образования Саракташский поссовет Саракташского района Оренбургской области, Положением «О публичных слушаниях в муниципальном образовании Саракташский поссовет Саракташского района Оренбургской области, утвержденным решением Совета депутатов муниципального образования Саракташский поссовет от 22.11.2005   № 9.

Организатор    проведения     публичных  слушаний: администрация муниципального образования Саракташский поссовет Саракташского района Оренбургской области.

Сроки и место проведения:

**Дата проведения собрания:** «14» марта 2017 года.

**Место проведения собрания:** Оренбургская область, Саракташский район, п. Саракташ, улица Советская, д. 5/5, здание Администрации МО Саракташский поссовет.

**Время начала регистрации:** 18 ч. 00 мин.

**Время начала проведения собрания:** 18ч. 00 мин.

**Завершено: 18 ч. 40 мин**.

В срок, отведенный для представления замечаний, предложений-замечаний, предложений- возражений не поступало. Количество письменных отзывов, поступивших по почте - не поступало.

Участники слушаний: жители Саракташского поссовета, разработчик проекта, главный архитектор Саракташского района.

Обсуждался проект правил землепользования и застройки МО Саракташский поссовет. Публичные слушания проводились в соответствии с  постановлением Администрации МО Саракташский поссовет от 11.01.2017 г. №2/1-п «О внесении изменений в постановление № 2-п от 11.01.2017 г. «О проведении публичного слушания»»

Во время публичных слушаний было организовано выступление разработчика проекта правил землепользования и застройки МО Саракташский поссовет Петрухи Л.И., с демонстрацией проекта, даны разъяснения и ответы на вопросы.

В ходе публичных слушаний участники публичных слушаний предложений и замечаний, касающихся проекта правил землепользования и застройки МО Саракташский поссовет, для включения их в протокол публичных слушаний не выразили.

По результатам публичных слушаний составлен протокол:
Протокол публичных слушаний от 17.03.2017 г.

Рассмотрев представленные материалы по проекту правил землепользования и застройки МО Саракташский поссовет, предложено вынести следующее заключение.

**Заключение:**

1.Признать публичные слушания по обсуждению проекта правил землепользования и застройки МО Саракташский поссовет состоявшимися.

2. Публичные слушания проведены в соответствии с требованиями статей 24, 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования Саракташский поссовет Саракташского района Оренбургской области, муниципальным нормативным правовым актом- Постановлением «О проведении публичных слушаниях в муниципальном образовании Саракташский поссовет Саракташского района Оренбургской области».

3. Опубликовать настоящее заключение в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов на официальном сайте муниципального образования Саракташский поссовет Саракташского района в сети ”Интернет”.

4.Направить главе муниципального образования Саракташский поссовет Саракташского района Оренбургской области заключение по результатам публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки МО Саракташский поссовет для принятия решения в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

|  |  |
| --- | --- |
| Председатель публичных слушаний – глава администрации муниципальногообразования Саракташский поссовет Саракташского района Оренбургской области  | А.К. Костин |

ПРОТОКОЛ

публичного слушания

 от 14.03.2017 года

Место проведения - актовый зал администрации МО

 Саракташский поссовет

Время проведения - 18 часов 00 минут

Присутствовали - 17 человек

Председательствующий - А.К. Костин, глава администрации МО

Саракташский поссовет

Секретарь – Бессонная М.И., депутат Саракташского поссовета.

ПОВЕСТКА ДНЯ:

- обсуждение проекта правил землепользования и застройки МО Саракташский поссовет

СЛУШАЛИ:

Председательствующий: А.К. Костин, глава администрации МО

Саракташский поссовет

Дал разъяснение ст.28 Федерального закона от 06.10.2003г. ФЗ №131 «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст.14 Устава муниципального образования Саракташский поссовет и Положения о публичных слушаниях, принятого решением Совета депутатов МО Саракташский поссовет №9 от 22.11.2005г.

Сухов А.Н., ведущий специалист администрации МО Саракташский поссовет.

Ознакомил с темой обсуждения публичных слушаний.

Выступила Петруха И.Л., исполнитель проекта, главный архитектор проекта АО НПО ПИ "ОГП" г. Оренбурга.

Ознакомила с проектом правил землепользования и застройки МО Саракташский поссовет.

ВЫСТУПИЛИ:

Тучков С.Г., главный архитектора администрации Саракташского района.

Предложил обсудить и принять проект правил землепользования и застройки МО Саракташский поссовет для того, чтобы обеспечить развитие МО Саракташский поссовет.

Председательствующий: А.К. Костин, глава администрации МО

Саракташский поссовет

- Какие будут ещё замечания и предложения?

Замечаний и предложений не поступило.

Вопрос по повестки публичных слушаний рассмотрен.

Всем спасибо, слушания закрываются.

Председательствующий А.К. Костин