



**Правила землепользования и застройки  
Муниципального образования Сергиевский сельсовет  
Оренбургского района Оренбургской области.  
Правила землепользования и застройки территории**

0224.42.16.01.01-ПЗ

**Архитектор**

**Шансков А.Н.**

**Генеральный директор**

**Соколов Д.В.**

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

# **СОСТАВ МАТЕРИАЛОВ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СЕРГИЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ**

## **Текстовые материалы.**

Часть 1. Порядок применения «Правил землепользования и застройки» и внесения в них изменений и дополнений

Часть 2. Регулирование землепользования и застройки территории поселения на основе градостроительного зонирования

Часть 3. Регулирование землепользования и застройки территории поселения в зонах с особыми условиями использования территорий

## **Графические материалы.**

1. Карта градостроительного зонирования муниципального образования Сергиевский сельсовет.

2. Карты градостроительного зонирования муниципального образования Сергиевский сельсовет (фрагменты поселения).

## Оглавление

<b>ВВЕДЕНИЕ.....</b>	<b>5</b>
<b>ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ» И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.....</b>	<b>6</b>
<b>ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ....</b>	<b>6</b>
<i>Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в «Правилах землепользования и застройки муниципального образования Сергиевский сельсовет. ....</i>	<i>6</i>
<i>Статья 2. Назначение и правовые основания «Правил землепользования и застройки». ....</i>	<i>17</i>
<i>Статья 3. Структура «Правил землепользования и застройки». ....</i>	<i>20</i>
<i>Статья 4. Открытость и доступность информации о «Правилах». ....</i>	<i>20</i>
<i>Статья 5. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки. ....</i>	<i>21</i>
<i>Статья 6. Действие «Правил» по отношению к генеральному плану поселения и документации по планировке территории.....</i>	<i>21</i>
<i>Статья 7. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам и самовольному занятию земельных участков. ....</i>	<i>22</i>
<i>Статья 8. Земельные участки и объекты, не соответствующие градостроительному регламенту.....</i>	<i>23</i>
<b>ГЛАВА 2. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СЕРГИЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ».....</b>	<b>25</b>
<i>Статья 9. Сфера применения «Правил землепользования и застройки».....</i>	<i>25</i>
<i>Статья 10. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления.....</i>	<i>25</i>
<i>Статья 11. Комиссия по землепользованию и застройке при администрации Сергиевского сельсовета.....</i>	<i>29</i>
<b>ГЛАВА 3. ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....</b>	<b>30</b>
<i>Статья 12. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут). ....</i>	<i>30</i>
<i>Статья 13. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. ....</i>	<i>31</i>
<i>Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. ....</i>	<i>32</i>
<i>Статья 15. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. ....</i>	<i>33</i>
<b>ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....</b>	<b>35</b>
<i>Статья 16. Общие положения о документации по планировке территории сельского поселения Сергиевский сельсовет.....</i>	<i>35</i>
<i>Статья 17. Подготовка градостроительных планов земельных участков. ....</i>	<i>38</i>
<i>Статья 18. Основные правила планировки территорий и образования земельных участков. ....</i>	<i>38</i>
<i>Статья 19. Планировка территорий.....</i>	<i>40</i>
<i>Статья 20. Планировка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий. ....</i>	<i>41</i>
<i>Статья 21. Планировка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий, в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей. ....</i>	<i>42</i>
<i>Статья 22. Планировка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе органов местного самоуправления. ....</i>	<i>43</i>
<i>Статья 23. Планировка территорий и образование земельных участков в части информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции. ....</i>	<i>44</i>
<i>Статья 24. Порядок образования земельных участков как объектов недвижимости. ....</i>	<i>46</i>
<b>ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....</b>	<b>48</b>

<i>Статья 25. Порядок предоставления земельных участков, образованных из состава земель, собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования Сергиевский сельсовет.</i>	48
<i>Статья 26. Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд.</i>	49
<i>Статья 27. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд.</i>	51
<b>ГЛАВА 6. АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.</b>	<b>52</b>
<i>Статья 28. Право на застройку участка.</i>	52
<i>Статья 29. Подготовка проектной документации.</i>	53
<i>Статья 30. Порядок размещения инженерных коммуникаций.</i>	55
<i>Статья 31. Разрешение на строительство.</i>	56
<i>Статья 32. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства.</i>	58
<i>Статья 33. Осуществление строительного контроля и государственного строительного надзора.</i>	62
<i>Статья 34. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.</i>	63
<b>ГЛАВА 7. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В «ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ».</b>	<b>68</b>
<i>Статья 35. Основания и порядок внесения изменений в «Правила».</i>	68
<i>Статья 36. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.</i>	69
<b>ГЛАВА 8. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.</b>	<b>70</b>
<i>Статья 37. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.</i>	70
<i>Статья 38. Состав документов и материалов, размещаемых в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.</i>	70
<b>ГЛАВА 9. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ «ПРАВИЛ».</b>	<b>73</b>
<i>Статья 39. Контроль за использованием объектов недвижимости.</i>	73
<i>Статья 40. Ответственность за нарушение «Правил».</i>	73
<b>ЧАСТЬ 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ</b>	<b>74</b>
<b>ГЛАВА 10. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ПРИМЕНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.</b>	<b>74</b>
<i>Статья 41. Принципы установления территориальных зон.</i>	74
<i>Статья 42. Виды и кодовое обозначение территориальных зон, установленные для муниципального образования.</i>	75
<i>Статья 43. Порядок применения градостроительных регламентов и выбора вида разрешённого использования физическими и юридическими лицами.</i>	77
<i>Статья 44. Система градостроительных регламентов.</i>	78
<b>ГЛАВА 11. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.</b>	<b>79</b>
<i>Статья 45. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.</i>	79
<b>ГЛАВА 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.</b>	<b>80</b>
<i>Статья 46. Состав и содержание градостроительных регламентов.</i>	80
<i>Статья 47. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.</i>	82
<i>Статья 48. Градостроительный регламент зоны жилой застройки первого типа (Ж.1).</i>	85
<i>Статья 49. Градостроительный регламент зоны дачного хозяйства, огородничества и садоводства (Ж.2).</i>	94
<i>Статья 50. Градостроительный регламент зоны общественно-делового назначения (ОД.1)</i>	97

<i>Статья 51. Градостроительный регламент зоны размещения объектов здравоохранения (ОД.2).</i>	106
<i>Статья 52. Градостроительный регламент зоны размещения спортивно - зрелищных объектов (ОД.3).</i>	109
<i>Статья 53. Градостроительный регламент зоны озелененных территорий парков, скверов, бульваров, набережных (РОТ.1).</i>	113
<i>Статья 54. Градостроительный регламент лесопокрываемых территорий поселковых лесов, лесопарков (РОТ.2).</i>	116
<i>Статья 55. Градостроительный регламент зоны объектов производственных и коммунально-складских существующих и сохраняемых генеральным планом сельского поселения Сергиевский сельсовет (П.1).</i>	120
<i>Статья 56. Градостроительный регламент зоны полосы отвода железной дороги (ИТИ.1).</i>	128
<i>Статья 57. Градостроительный регламент зоны инженерной и транспортной инфраструктуры - автомобильных дорог, объектов придорожного сервиса, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередач и конструктивных элементов и сооружений, объектов связи (ИТИ.2).</i>	132
<i>Статья 58. Градостроительный регламент зоны военных и иных режимных объектов (СН.1).</i>	137
<i>Статья 59. Градостроительный регламент размещение объектов захоронения (СН.2).</i>	138
<i>Статья 60. Градостроительный регламент зоны размещение отходов производства и потребления и ям «Беккари» (СН.3).</i>	139
<i>Статья 61. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования земельных участков, используемых в целях сельскохозяйственного производства до момента изменения вида использования в соответствии с утвержденными проектами планировки и генеральным планом муниципального образования Сергиевский сельсовет (СХ.1).</i>	141
<i>Статья 62. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования (СХ.2).</i>	144
<b>ЧАСТЬ 3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ</b>	<b>148</b>
<b>ГЛАВА 13. ЗОНИРОВАНИЕ С УЧЕТОМ ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ</b>	<b>148</b>
<i>Статья 63. Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для муниципального образования Сергиевский сельсовет.</i>	148
<i>Статья 64. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства.</i>	149
<i>Статья 65. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.</i>	157
<i>Статья 66. Многофункциональный объект капитального строительства.</i>	159
<b>ГЛАВА 14. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ</b>	<b>159</b>
<i>Статья 67. Порядок устройства ограждений земельных участков.</i>	159

## **ВВЕДЕНИЕ**

«Правила землепользования и застройки сельского поселения Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области» подготовлены по заказу Администрации МО Сергиевский сельсовет Оренбургского района в соответствии с муниципальным контрактом №0153300004512000293-0279.0.

«Правила землепользования и застройки» являются правовым документом, регулирующим взаимоотношения физических и юридических лиц при использовании территории поселения.

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.

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

- порядок применения «Правил»;
- правовые основы регулирования градостроительной деятельности в муниципальном образовании сельское поселение Сергиевский сельсовет, в том числе – полномочия местных органов власти 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.

При подготовке настоящих «Правил» использованы правовые акты Российской Федерации, Оренбургской области, Оренбургского района, и Сергиевского сельсовета. Ссылки на них приведены в тексте «Правил».

Разработка «Правил» напрямую связана с наличием документации о территориальном планировании МО Сергиевский сельсовет.

Градостроительное зонирование территории поселения производилось с учетом перспективных решений, содержащихся в проекте генерального плана.

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».

Настоящие Правила в соответствии с действующим законодательством подлежат периодическому обновлению в зависимости от меняющейся градостроительной ситуации, возможных изменений границ муниципального образования, состояния нормативно-правовой базы и других объективных причин.

# ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ» И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

## ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

### Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в «Правилах землепользования и застройки муниципального образования Сергиевский сельсовет.

В тексте настоящих «Правил землепользования и застройки» используются следующие основные понятия и термины:

**акт выбора земельного участка** – документ, являющийся результатом выбора земельного участка для строительства нежилого объекта капитального строительства (в том числе линейного) с учетом установления его охранной или санитарно-защитной зоны;

**акт приемки объекта капитального строительства** – документ о завершении строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства, подписанный проектировщиком, застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены. 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, заключенному на конкретный срок;

**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;

**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 градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам. 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 памятника истории и культуры, и в отношении которого предстоит принятие решения уполномоченным органом государственной власти о включении его в указанный реестр или об отказе в таком включении;

**временно расположенные объекты** – здания и сооружения, как правило, из легких металлических конструкций, расположение которых на земельных участках носит временный характер. К ним относятся торгово-остановочные комплексы, расположенные на остановках общественного транспорта, торговые павильоны из легких конструкций, индивидуальные металлические гаражи, временные автостоянки открытого типа и прочие объекты, в соответствии с актом местного самоуправления;

**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;

**гостевая автостоянка** – специально выделенный участок территории, предназначенный для кратковременной стоянки автотранспорта, прибывающего к зданию, сооружению, при котором находится автостоянка. Имеет конструктивное решение, позволяющее осуществлять установку транспорта на твёрдое покрытие. Гостевые автостоянки могут устраиваться в комплексе со зданиями, сооружениями, в том числе могут быть конструктивно взаимосвязаны с ними;

**гостиница** – здание, комплекс зданий, предназначенных для временного проживания людей (за исключением гостевых домов);

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

**градостроительное зонирование** – зонирование территории муниципального образования Сергиевский сельсовет в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

**градостроительный план земельного участка** – документ,готавливаемый по форме, установленной уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти 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;

**градостроительный регламент** – устанавливаемый настоящими 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, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных проектами водоохраных, санитарно-защитных зон, проектом зон охраны памятников и иными зонами с особыми условиями использования территорий;

**технический заказчик** – физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные настоящим Кодексом. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно;

**застройщик** – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее 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;

**земельная доля** – размер доли в праве общей собственности на земельный участок;

**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 общего использования** – земли, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц;

**зона водоохранная** – территория, примыкающая к акваториям рек, озёр, водохранилищ и другим поверхностным водным объектам, для которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в соответствии с Водным Кодексом РФ в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного мира;

**зона противопожарная** – специально устанавливаемая зона вокруг складов горючего и других объектов, опасных в пожарном отношении;

**зона санитарно-защитная** – специальная территория с особым режимом использования вокруг объектов и производств, являющихся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормами, а для предприятий I и II класса опасности – как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером между жилыми кварталами и источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме;

**зоны охраны памятников истории и культуры** – зоны с особыми условиями использования территории, регулируемые законодательством об объектах культурного наследия, границы которых установлены и описаны в составе градостроительных регламентов в соответствии с действующим законодательством об объектах культурного наследия;

**зоны санитарной охраны** – территории с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства, предназначенные для защиты от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены. Устанавливаются и регулируются в соответствии с санитарными правилами и нормами;

**зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны памятников истории и культуры, водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников хозяйственно-питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**индивидуальный жилой дом** (объект индивидуального жилищного строительства) – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

**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 поселения;

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

**инженерные изыскания** – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

**капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

**карта градостроительного зонирования** – карта в составе Правил землепользования и застройки муниципального образования Сергиевский сельсовет, на которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения;

**Комиссия по землепользованию и застройке (далее также – Комиссия)** – постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при главе администрации муниципального образования Сергиевский сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, создаваемый в

соответствии с федеральным законодательством с целью организации подготовки Правил землепользования и застройки поселения, внесения в них изменений, подготовки проведения публичных слушаний, обеспечения реализации «Правил» и иным вопросам применения «Правил»;

**коэффициент застройки** – отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка;

**коэффициент плотности застройки** – отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади 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 (%);

**красные линии** – линии, отделяющие территорию квартала, микрорайона и других элементов планировочной структуры от территории общего пользования, определяющие границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

**культовые здания и сооружения** – объекты капитального строительства и сооружения любых религиозных групп и религиозных организаций, зарегистрированных в установленном порядке, непосредственно предназначенные для отправления культа и не включающие в себя духовные учебные заведения, монастыри. В указанный вид использования могут включаться помещения для ведения благотворительной и религиозно-воспитательной работы;

**культурно-досуговый центр** – здание (комплекс зданий), которое может включать в себя помещения для проведения развлекательных мероприятий, киносеансов, театральных постановок, организации танцев, игр, в том числе с использованием специального игрового оборудования, организации работы ночных клубов, предприятий общественного питания, организации иной досуговой деятельности, а также сопутствующие им вспомогательные и санитарно-гигиенические помещения;

**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;

**малоэтажный многоквартирный дом** – многоквартирный дом с количеством этажей менее четырёх;

**межевание** – комплекс работ по установлению, изменению и закреплению в проекте межевания и на местности границ существующих и вновь образуемых земельных участков как объектов недвижимости с закреплением таких границ межевыми знаками и определению их координат;

**многоквартирный жилой дом** – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный жилой дом содержит в себе элементы общего имущества собственников жилых помещений в соответствии с жилищным законодательством;

**несущие конструкции** – конструктивные элементы (деревянные, каменные, стальные, бетонные и т.п.), воспринимающие основные нагрузки зданий и сооружений и обеспечивающие их прочность, жесткость и устойчивость;

**объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

**объект культурного наследия (памятник истории и культуры)** – объект недвижимого имущества со связанными с ними произведениями декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, имеющие особое значение для истории и культуры Оренбургской области (объект регионального значения) или муниципального образования (объект местного значения) а также объект археологического наследия;

**объекты недвижимости (недвижимость)** – образованные земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, в отношении которых осуществляются имущественные правоотношения;

**озелененные территории общего пользования** – благоустроенные озелененные территории (парки, общественные сады, скверы, бульвары и зеленые насаждения вдоль улиц) на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые свободен для неограниченного круга лиц;

**озелененные территории специального назначения** - озелененные участки санитарно-защитных, водоохраных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, кладбищ, насаждения вдоль автомобильных и

железных дорог, предназначенные для выполнения защитных, природоохранных функций;

**отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – 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 несоответствующего размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

**палисадник** – часть земельного участка, выделенного под индивидуальное жилищное строительство, расположенная между индивидуальным жилым домом и границей земельного участка, отделяющего его от территории улицы;

**парк** – озелененная территория многофункционального или специализированного направления рекреационной деятельности с развитой системой благоустройства, предназначенная для периодического массового отдыха населения;

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

**полоса отвода железных дорог** – территория, отводимая для размещения железнодорожного полотна, станций и других железнодорожных сооружений. Лесные полосы также включаются в полосу отвода. На перегонах магистральных железных дорог в России полоса отвода была установлена шириной не менее 24 м;

**полоса прибрежная защитная** – часть водоохранной зоны водотока, водоема, для которой вводятся дополнительные (более строгие) ограничения землепользования, застройки и природопользования;

**полоса санитарно-защитная** – территория, предназначенная для санитарной охраны магистральных водоводов хозяйственно-питьевого назначения. Размер санитарно-защитной полосы устанавливается в зависимости от диаметра водовода и уровня грунтовых вод территории, по которой проложен водовод;

**площадка для сбора мусора** – специально выделенный участок территории, обустроенный для сбора твёрдых отходов потребления с целью последующего их удаления на специально отведённые места утилизации, должна быть обеспечена твердым покрытием, нормативным водоотведением и ограждением из непрозрачных конструкций, либо озеленения высотой не ниже верха установленных на данной площадке ёмкостей для сбора твёрдых отходов;

**постройки для занятий индивидуальной трудовой деятельностью** – строения, сооружения, расположенные в пределах земельного участка, занимаемого индивидуальным домовладением, и используемые для трудовой деятельности лицами, постоянно проживающими на данном участке, за исключением индивидуальной трудовой деятельности, связанной с торговлей, общественным питанием, а также с производством, требующим установления санитарно-защитных зон или санитарных разрывов;

**правила землепользования и застройки** – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

**правообладатели земельных участков, объектов капитального строительства, объектов недвижимости** – собственники, а также владельцы, пользователи и арендаторы земельных участков, объектов капитального строительства, объектов недвижимости;

**предельные параметры земельных участков, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – предельные (минимальные или максимальные) физические параметры земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на земельных участках в соответствии с градостроительным регламентом;

**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;

**проектная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта;

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

**проект планировки территории линейного объекта** - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории линейных объектов, образующих элементы планировочной структуры территории;

**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 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 объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации;

**разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** – документ, выдаваемый заявителю за подписью главы администрации Сергиевского сельсовета, 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 или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Оренбургской области;

**разрешение на условно разрешенный вид использования** – документ, выдаваемый заявителю за подписью главы администрации Сергиевского сельсовета, 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;



**резервирование земельных участков для государственных и муниципальных нужд** – деятельность государственных органов и органов местного самоуправления по определению территорий, необходимых для реализации государственных или муниципальных нужд в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса, а также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов – в отношении земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам.

**реконструкция** – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

**сквер** – компактная озелененная территория, предназначенная для повседневного кратковременного отдыха и транзитного пешеходного передвижения населения;

**собственники земельных участков** – лица, обладающие правом владения, пользования и распоряжения принадлежащим им 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** – возведение зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

**территориальное планирование** – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

**территориальные зоны** – зоны, для которых настоящими Правилами землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**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.);

**территория памятника истории и культуры** – исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке, определенном действующим законодательством, на котором расположен памятник (вновь выявленный объект) истории и культуры;

**технические регламенты** – нормативные документы, которые приняты международными договорами Российской Федерации, или федеральными законами, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливающие требования к объектам технического регулирования (в том числе зданиям, строениям и сооружениям). До принятия технических регламентов в области градостроительства действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей Федеральному закону от 27 декабря 2002 г. № 184-ФЗ «О техническом регулировании»;

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

**устойчивое развитие территорий** – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

**функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

**элемент планировочной структуры** – квартал, микрорайон или комплекс (границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии, либо подлежащие определению красные линии (в случаях отсутствия документации по планировке территории, а также район, как совокупность кварталов, микрорайонов или комплексов); вид элемента планировочной структуры определяется органом местного самоуправления;

**этажность здания** – количество этажей, определяемое как сумма надземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем наполовину высоты помещения).

## **Статья 2. Назначение и правовые основания «Правил землепользования и застройки».**

1. «Правила землепользования и застройки сельского поселения Сергиевский сельсовет (далее по тексту – «Правила») являются правовым документом, назначение и содержание которого определены статьей 30 Градостроительного кодекса РФ.

2. «Правила» вводятся в целях:

а) создания условий для устойчивого развития территории поселения Сергиевский сельсовет, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

б) создания условий для планировки территории поселения;

в) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

г) создания благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также в дополнительных целях:

- обеспечения правовых гарантий реализации принятых генеральным планом положений;

- обеспечения эффективного землепользования и застройки на территории поселения и предотвращения нецелевого использования земель;

- обеспечения баланса государственных, общественных и частных интересов и прав в процессе градостроительной деятельности;

- регулирования градостроительной деятельности в интересах создания благоприятных условий проживания и сохранения ценной исторической среды в поселении;

- обеспечения благоприятного состояния окружающей среды для жизнедеятельности человека, а также для обитания растений, животных и других организмов, устойчивого функционирования естественных экологических систем;

- эффективного контроля деятельности администрации поселения и района со стороны граждан, а также строительной деятельности физических и юридических лиц со стороны органов государственного надзора;

- совершенствования процедуры выбора участков и подготовки разрешительной документации для проектирования и строительства.

3. «Правила» разработаны в соответствии с:

- Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- Земельным кодексом Российской Федерации;

- Водным кодексом Российской Федерации;

- Лесным кодексом Российской Федерации;

- Федеральным законом от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

- Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Федеральным законом от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

- Федеральным законом от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

- иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации;

- законами и нормативными правовыми актами Оренбургской области;

- Уставом Оренбургского района;

- Уставом Сергиевского сельсовета;

- муниципальными правовыми актами.

4. «Правила» разработаны с учетом проекта генерального плана поселения, подготовленного ООО «Архитектура и градостроительство», проектные решения которого согласованы администрацией Сергиевского сельсовета.

5. Установление «Правил» в поселении в соответствии с пунктом 20 части 1 статьи 14 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» отнесено к вопросам местного значения муниципального образования Сергиевский сельсовет. «Правила» утверждаются решением местного Совета депутатов.

6. Настоящие «Правила» обязательны для органов государственной власти и управления (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов местного самоуправления, должностных, физических и юридических лиц, подготавливающих необходимые условия, осуществляющих и контролирующую градостроительную (строительную) деятельность на территории муниципального образования Сергиевский сельсовет.

7. Настоящие «Правила» регламентируют деятельность по:

- градостроительному зонированию территории поселения и установлению градостроительных регламентов по видам разрешенного использования с учетом особых условий ее использования, а также параметров строительного изменения объектов недвижимости;

- разделению (межеванию) поселковой территории на земельные участки, образуемые как объекты недвижимости с фиксированными границами путем разработки, согласования и утверждения проектов планировки, межевания;

- разработке и согласованию проектной документации на объекты строительства, реконструкции, реставрации и благоустройству земельного участка;

- предоставлению разрешения на строительство, реконструкцию объекта недвижимости и его эксплуатацию;

- предоставлению прав на земельные участки гражданам и юридическим лицам;

- подготовке оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления сервитутов;

- осуществлению контроля над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости (в случае их реконструкции), применения штрафных санкций в случаях правонарушений;

- обеспечению открытости и доступности для граждан и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;
- внесению изменений и дополнений в настоящие «Правила», в том числе, по инициативе граждан;
- иным действиям, связанным с регулированием землепользования и застройки на территории муниципального образования Сергиевский сельсовет.

### **Статья 3. Структура «Правил землепользования и застройки».**

«Правила» включают в себя текстовые и графические материалы.

#### **1. Текстовые материалы «Правил» содержат три части:**

Часть 1. Порядок применения «Правил землепользования и застройки» и внесения в них изменений и дополнений – посвящена общим положениям, процедурным вопросам применения «Правил», вопросам отступления от них и внесения в них изменений.

Часть 2. Регулирование землепользования и застройки территории поселения на основе градостроительного зонирования – содержит обоснование установления территориальных зон и регламенты разрешенного использования земельных участков на территории поселения, а также предельные параметры объектов капитального строительства в пределах этих участков;

Часть 3. Регулирование землепользования и застройки территории поселения в зонах с особыми условиями использования территорий – содержит всю необходимую для работы с «Правилами» информацию о зонах распространения природных и техногенных факторов, создающих особые условия использования территорий;

**2. Графические материалы «Правил» содержат карты и схемы, разработанные в электронном виде в масштабе (1:10000), фрагмент поселения (1:2000):**

- «Карта градостроительного зонирования» содержит границы территориальных зон поселения, объединяющих в себе земельные участки с одинаковым набором видов разрешенного использования территории.

Все материалы «Правил» изданы в бумажном и электронном виде.

### **Статья 4. Открытость и доступность информации о «Правилах».**

Настоящие «Правила», включая все входящие в их состав картографические и текстовые документы, являются открытыми для всех физических, юридических, а также должностных лиц и публикуются в порядке, установленном для официального опубликования местных нормативных правовых актов, и размещаются на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети Интернет.

Администрация сельского поселения Сергиевский сельсовет обеспечивает:

- возможность ознакомления с настоящими «Правилами»;
- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в «Правилах», в соответствии с действующим законодательством.

Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке, определенном Уставом поселения.

## **Статья 5. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.**

1. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку и их действиях:

а) настоящие «Правила» регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и образованные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются с заявлением об образовании и (или) предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции;

- являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

- являясь собственниками квартирами в многоквартирных домах, могут по своей инициативе осуществлять действия по определению и установлению местоположения границ земельных участков под многоквартирными домами из состава жилых кварталов, микрорайонов в проектах планировки, проектах межевания;

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. Лица, осуществляющие на территории поселения Сергиевский сельсовет землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих «Правил» в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

## **Статья 6. Действие «Правил» по отношению к генеральному плану поселения и документации по планировке территории.**

1. Глава Сергиевского сельсовета в установленном порядке принимает решения:

- о подготовке предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в связи с выявленным несоответствием их

генеральному плану поселения, возникшим в результате внесения в такой генеральный план изменений;

- о подготовке документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может послужить основанием для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие «Правила» в части уточнения, изменения состава и границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.
- 2. Внесение изменений в генеральный план поселения, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Оренбургской области) и планировки территории (применительно к территории Сергиевского сельсовета), внесение изменений в такие документы, утверждение новой документации по планировке территории, являются основаниями для внесения изменений в «Правила» в соответствии с процедурой, установленной Градостроительным кодексом Российской Федерации.
- 3. Настоящие «Правила» могут быть изменены только в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, утвержденных изменений, внесенных в указанные документы и документацию.

## **Статья 7. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам и самовольному занятию земельных участков.**

1. Принятые до вступления в силу настоящих «Правил» муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим «Правилам».

2. Разрешительные и распорядительные акты государственных и муниципальных органов об установлении права на использование земельных участков и объектов капитального строительства, правоустанавливающие документы на земельные участки и объекты капитального строительства, решения судов, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих «Правил», являются действительными при условии, что их срок действия не истек.

3. Отношения по поводу самовольного занятия и использования земельных участков регулируется нормами земельного и административного законодательства. Ответственность за самовольное занятие и использование земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 7.1. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, пунктом 2 статьи 76 Земельного кодекса Российской Федерации.

Отношения по поводу самовольного строительства, использования самовольных построек регулируются нормами гражданского и

административного законодательства. Последствия создания самовольной постройки устанавливаются в соответствии со статьей 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. Ответственность за нарушение установленного порядка строительства, реконструкции объекта капитального строительства, ввода его в эксплуатацию устанавливается в соответствии со статьей 9.1. Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях.

## **Статья 8. Земельные участки и объекты, не соответствующие градостроительному регламенту.**

1. Земельный участок и прочно связанные с ним объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих «Правил», являются в соответствии с пунктом 4 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации не соответствующими градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования для соответствующей территориальной зоны и (или) не учитывают ограничения, установленные в зонах с особыми условиями использования территории (например, жилые, рекреационные территории, больницы – в санитарно-защитной зоне, либо производственный объект, имеющий санитарную опасность, – среди жилищной застройки в центральной части поселения, либо полигон ТБО – в водоохраной зоне, либо кладбище – в прибрежной защитной полосе и т. п.);
- их размеры и параметры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

В случаях, если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких объектов.

Реконструкция и расширение существующих объектов недвижимости, а также строительство новых объектов недвижимости, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

2. В соответствии с пунктом 8 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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.

3. 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.
4. В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих регламенту, 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 (пункт 10 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ).

## **ГЛАВА 2. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ «ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СЕРГИЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ».**

### **Статья 9. Сфера применения «Правил землепользования и застройки».**

1. Настоящие «Правила» применяются в качестве правового основания при решении следующих вопросов и действий в сфере градостроительных отношений на территории муниципального образования Сергиевский сельсовет:

- подготовка проектов планировки и межевания территории поселения;
- разработка и согласование проектной документации на объекты капитального строительства, а также в случае их реконструкции;
- подготовка оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления публичных сервитутов;
- контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости в соответствии с действующими регламентами;
- иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

### **Статья 10. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления.**

1. Регулирование землепользования и застройки в сельском поселении Сергиевский сельсовет осуществляется совместно органами местного самоуправления Оренбургского района и Сергиевского сельсовета в пределах полномочий, установленных Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и принимаемыми в соответствии с данным законом уставами указанных муниципальных образований, а также с учетом заключенных соглашений о передаче поселением осуществления части своих полномочий по решению вопросов местного значения Оренбургскому району.

2. Органами местного самоуправления, регулирующими землепользование и застройку в сельском поселении Сергиевский сельсовет в части соблюдения настоящих «Правил» являются:
- представительный орган муниципального образования Оренбургский район – Совет депутатов муниципального образования – определяет в соответствии с земельным законодательством порядок резервирования, изъятия земельных участков для муниципальных нужд района, а также порядок распоряжения земельными участками на территории сельского поселения;

- исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления муниципального образования Оренбургский район – администрация района – распоряжается земельными участками, собственность на которые не разграничена, в порядке, установленном Советом депутатов района, осуществляет земельный контроль за использованием земель поселения;
  - представительный орган муниципального образования Сергиевский сельсовет – Совет депутатов Сергиевского сельсовета – определяет в соответствии с земельным законодательством порядок распоряжения муниципальной собственностью поселения, в том числе муниципальными землями, определяет порядок резервирования и изъятия земель на территории поселения для муниципальных нужд сельсовета;
  - исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления муниципального образования Сергиевский сельсовет – администрация сельсовета – владеет, пользуется и распоряжается имуществом, находящимся в муниципальной собственности поселения, в том числе муниципальными землями в порядке, установленном Советом депутатов сельсовета.
3. К полномочиям органов местного самоуправления муниципального образования Оренбургский район в области градостроительной деятельности на территории Сергиевского сельсовета относятся:
- подготовка и выдача застройщикам градостроительных планов земельных участков;
  - предоставление земельных участков физическим и юридическим лицам для целей строительства и не связанных со строительством;
  - выдача разрешений на строительство, на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;
  - ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности;
  - осуществление контроля за использованием земель на территории поселения.
4. К полномочиям органов местного самоуправления муниципального образования Сергиевский сельсовет в области градостроительной деятельности относятся:
- подготовка и утверждение документов территориального планирования поселения;
  - планирование использования земель, находящихся на территории поселения, путем утверждения проектов планировки и межевания территории;
  - подготовка и утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;

- утверждение правил землепользования и застройки поселения и внесение в них изменений;
  - принятие решений о развитии застроенных территорий поселения (при необходимости);
  - осуществление контроля за использованием земель на территории поселения;
  - обеспечение открытости и доступности информации о землепользовании и застройке для физических и юридических лиц, а также их участия в обсуждении этих вопросов.
5. В соответствии с федеральным законодательством до разграничения государственной собственности на землю администрация Оренбургского района осуществляет на территории сельского поселения Сергиевский сельсовет распоряжение земельными участками, не являющимися муниципальной собственностью поселения.
6. После разграничения государственной собственности на землю администрация Сергиевского сельсовета осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, в границах поселения в полном объеме.
7. В составе администрации Оренбургского района регулирование и контроль землепользования и застройки осуществляют следующие отраслевые (функциональные) органы:
- Отдел архитектуры и градостроительства администрации Оренбургского района;
  - Отдел по управлению муниципальным имуществом и земельным отношениям администрации Оренбургского района;
  - иные органы, уполномоченные регулировать и контролировать земельные отношения.
8. По вопросам применения настоящих «Правил» органы местного самоуправления, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:
- представляют заключения и информацию по запросу главы администрации поселения и Комиссии по землепользованию и застройке по вопросам, вынесенным на публичные слушания;
  - участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в рамках своих полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовыми актами Оренбургской области, муниципальными правовыми актами.
9. **Администрация Сергиевского сельсовета** по вопросам применения настоящих «Правил» осуществляет:
- обеспечение разработки нормативного правового акта местного самоуправления – «Правила землепользования и застройки Сергиевского сельсовета»;
  - участие в согласовании изменений в «Правила»;

- подготовку предложений по совершенствованию нормативной правовой базы в области градостроительства, в том числе по внесению изменений в «Правила»;
- ведение совместно с администрацией Оренбургского района карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке дополнений и изменений;
- согласование градостроительной документации на соответствие настоящим «Правилам» и техническим регламентам;
- подготовку предложений о выборе земельных участков для строительства, реконструкции объектов недвижимости на территории поселения в соответствии с утвержденной градостроительной документацией;
- рассмотрение заявлений и обращений граждан и юридических лиц по вопросам осуществления градостроительной деятельности, принятие решений по ним в пределах своей компетенции;
- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в «Правилах» и утвержденной градостроительной документации;

**10. Администрация Оренбургского района** по вопросам применения настоящих «Правил» осуществляет:

- ведение совместно с администрацией Сергиевского сельсовета карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке дополнений и изменений;
- организацию и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в соответствии с Главой 8 настоящих «Правил», включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, экологической обстановки, состоянии фонда застройки;
- подготовку и выдачу градостроительных планов земельных участков;
- подготовку и выдачу разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- выбор земельных участков для строительства, реконструкции объектов недвижимости на территории поселения в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, а также утверждает и выдает схемы расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории, подготавливает проекты правовых актов об образовании, разделе, объединении, выделе земельных участков;
- подготовку заключений о возможности использования земельных участков для строительства объектов недвижимости и реконструкции;
- подготовку заключений о разрешенном использовании, ограничениях использования земельных участков, их публичных сервитутах;
- участие в подготовке документов для проведения конкурсов, аукционов по продаже земельных участков или права на заключение

договора их аренды (далее – торги) в части образования, определения разрешенного использования земельных участков, ограничений использования земельных участков, их сервитутов, подготовки конкурсных условий проведения торгов;

- рассмотрение заявлений и обращений граждан и юридических лиц по вопросам осуществления градостроительной деятельности, принятие решений по ним в пределах своей компетенции;
- анализ применения, контроль за реализацией «Правил», подготовку для главы администрации Сергиевского сельсовета и Комиссии по землепользованию и застройке предложения по их совершенствованию путем внесения в них дополнений и изменений;
- проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка либо в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также красным линиям.

#### **Статья 11. Комиссия по землепользованию и застройке при администрации Сергиевского сельсовета.**

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при главе администрации Сергиевского сельсовета и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

2. Комиссия формируется на основании Постановления главы администрации Сергиевского сельсовета и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми главой администрации Сергиевского сельсовета.

### **ГЛАВА 3. ОСОБЕННОСТИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.**

#### **Статья 12. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут).**

1. Сервитут может быть частным или публичным.

Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

Публичный сервитут в соответствии со статьей 23 Земельного кодекса РФ устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Оренбургской области, муниципальным нормативным правовым актом в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- а) прохода или проезда через земельный участок;
- б) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- в) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- г) проведения дренажных работ на земельном участке;
- д) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- е) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- ж) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- з) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- и) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- к) свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Сервитут может быть срочным или постоянным. Срок установления публичного сервитута в отношении участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

4. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

5. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в государственном кадастре

недвижимости и обозначаются на градостроительных планах земельных участков.

### **Статья 13. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.**

1. Правообладатели земельных участков и иных объектов недвижимости – физические и юридические лица имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования земельных участков и объектов капитального строительства из числа разрешенных как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных предприятий и учреждений.

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

3. 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.

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

5. Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета земельного участка и документы о регистрации прав на недвижимость.

6. В случае, если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства, запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и в соответствии с настоящими Правилами.

7. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов



капитального строительства при условии предоставления соответствующего разрешения в порядке, установленном статьей 14 «Правил».

8. Изменение правообладателями земельных участков и (или) объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение уполномоченным органом администрации Оренбургского района с соблюдением условий такого перевода, установленных правовыми актами Оренбургского района, и в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими «Правилами» для соответствующей территориальной зоны.

9. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством.

#### **Статья 14. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.**

1. Лицо, заинтересованные 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 указанного разрешения в Комиссию по землепользованию и застройке.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с порядком, установленным статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках. 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.

Предметом публичных слушаний не может являться вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, установление которого противоречит нормам действующего законодательства, утвержденным документам территориального планирования, настоящим Правилам.

Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

3. 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 либо об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации Сергиевского сельсовета

4. Глава администрации Сергиевского сельсовета в течение трех дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

По всем иным вопросам следует руководствоваться статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## **Статья 15. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

1. Отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства считается санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров строительных изменений,

установленных регламентом разрешенного использования. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, что не позволяет эффективно их использовать в рамках действующих «Правил», вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляя заявление в администрацию Сергиевского сельсовета для рассмотрения в Комиссии.

Заявление должно содержать обоснование необходимости отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства по мотивам повышения эффективности использования земельного участка, при этом:

- не ущемлять прав и интересов соседей;
- не вступать в противоречия с общественными интересами поселения;
- соблюдать требования санитарной и пожарной безопасности и экологии, условия охраны объектов культурного наследия и иные обязательные требования.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Расходы, связанные с организацией и проведением таких слушаний, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия готовит рекомендации о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации Сергиевского сельсовета.

4. Глава администрации Сергиевского сельсовета в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 3 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.

5. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке принятое главой администрации Сергиевского сельсовета решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства или реконструкции объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

## **ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ, ОБРАЗОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

### **Статья 16. Общие положения о документации по планировке территории сельского поселения Сергиевский сельсовет**

1. Подготовка документации по планировке территории поселения осуществляется в целях выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры и установления (или уточнения) границ земельных участков для размещения объектов капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, как на свободных территориях, подлежащих застройке, так и при развитии застроенных территорий и реконструкции. Посредством проектов планировки осуществляется выделение зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

Подготовка документации по планировке территории муниципального образования Сергиевский сельсовет осуществляется по решению администрации Сергиевского сельсовета на основе и с учетом генерального плана поселения, карты градостроительного зонирования и градостроительных регламентов настоящих «Правил».

2. Документация по планировке территории включает:

- проекты планировки территории;
- проекты межевания территории;
- градостроительные планы земельных участков.

3. Состав документации по планировке территории и предоставляемых для ее разработки исходных данных, порядок ее подготовки, согласования, обсуждения и утверждения определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Оренбургской области, местными правовыми актами.

Исходные данные для проектов планировки и межевания территорий по запросу заказчика документации предоставляются администрацией Сергиевского сельсовета, администрацией Оренбургского района, иными органами и организациями, обладающим необходимой информацией.

Условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к системам инженерно-технического обеспечения определяются в соответствии с «Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006г. № 83 и статьей 23 настоящих «Правил».

Срок предоставления исходной информации органами администрации Оренбургского района и администрацией Сергиевского сельсовета не может

превышать тридцати дней со дня получения запроса заказчика документации по планировке территории.

4. Проекты планировки и проекты межевания разрабатываются в соответствии со следующими нормативно-техническими документами:

- СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации» - в части, не противоречащей Градостроительному кодексу РФ;

- Свод правил СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка городских и сельских поселений»;

- РДС 30-201-98 от 06.04.1998 № 18-30, а также с учетом требований местных, региональных и федеральных нормативов и технических регламентов по организации территории, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий и сооружений, а при их отсутствии – в соответствии с Федеральным законом от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» с учетом границ территорий объектов культурного наследия и границ зон с особыми условиями использования территорий.

5. При подготовке документации по планировке территорий, включающих не застроенные и не предназначенные для застройки земельные участки (леса, водоемы, открытые ландшафты и т.п.) следует руководствоваться земельным, водным, лесным и иным законодательством.

6. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории поселения (за исключением случаев, предусмотренных частями 2, 3, 4, 5.1 ст. 45 Градостроительного кодекса РФ) принимаются главой администрации Сергиевского сельсовета с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

- проекты планировки разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов, комплексов);

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства.

Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

- проекты межевания разрабатываются в случаях, когда помимо задач, перечисленных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

а) границы застроенных земельных участков;

б) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства

в) границы земельных участков для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, в том числе для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения с возможностью изъятия таких земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

г) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории.

- проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с возможным включением в их состав градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или деление которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

- градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

7. Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры необходимых для такого развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения;

- линии градостроительного регулирования застройки, в том числе:

а) красные линии, отделяющие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие границы кварталов, микрорайонов, иных планировочных элементов территории;

б) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

в) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками негативного воздействия;

б) иные линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа,

расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам – при межевании свободных от застройки территорий;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки в предусмотренном законодательством порядке;

- границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков – в случаях реконструкции.

8. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные на основании решения администрации Сергиевского сельсовета, подлежат утверждению главой администрации Сергиевского сельсовета с обязательным предварительным рассмотрением на публичных слушаниях.

### **Статья 17. Подготовка градостроительных планов земельных участков.**

1. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

- а) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства;

- б) в качестве самостоятельного документа – в отношении застроенных земельных участков, а также в случаях планирования строительства и реконструкции зданий, строений, сооружений (за исключением линейных объектов) в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков утверждаются Главным архитектором Оренбургского района и предоставляются в течение 30 дней со дня поступления заявлений правообладателей земельных участков.

Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти

### **Статья 18. Основные правила планировки территорий и образования земельных участков.**

1. Планировка территорий, образование земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным, земельным законодательством, применительно к:

- а) элементам планировочной структуры посредством подготовки документации по планировке территории – проектов планировки и проектов межевания;
  - б) проектируемым земельным участкам посредством подготовки градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания, используемых для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении свободных от прав третьих лиц образованных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовке проектной документации.
  - в) ранее образованным, прошедшим государственный кадастровый учет земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (в виде отдельного документа – вне состава проекта межевания) с использованием таких планов для подготовки проектной документации.
2. Из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам могут предоставляться только образованные земельные участки. Образованным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, в отношении которого:
- а) выполнены кадастровые работы в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом от 24 июля 2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», установлены границы земельного участка на местности, осуществлен государственный кадастровый учет;
  - б) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории поселения;
  - в) определены технические условия подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (по канализованию, водо-, тепло-, электроснабжению и связи) и плата за подключение (технологическое присоединение) к сетям инженерно-технического обеспечения;
3. Действия по планировке территорий и образованию земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, включают две последовательные стадии:
- а) выделение земельных участков посредством подготовки документации по планировке территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими «Правилами», иными муниципальными правовыми актами;



- б) образование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством и местными правовыми актами.

## **Статья 19. Планировка территорий**

1. Планировка территорий проводится по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими «Правилами», иными правовыми актами органов местного самоуправления применительно к следующим случаям:

а) планировка территорий существующей застройки - осуществляется с целью установления (при отсутствии ранее установленных) или изменения (корректировки) границ существующих элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, линейных объектов, иных элементов) и параметров их планируемого развития в случаях, когда это необходимо в соответствии с Генеральным планом муниципального образования Сергиевский сельсовет для изменения функционального назначения территорий, для развития линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры и для проведения реконструкции территории существующих элементов планировочной структуры, в том числе, в случае принятия органом местного самоуправления решения о развитии застроенной территории;

б) планировка подлежащей застройке территории - осуществляется с целью выделения новых элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, линейных объектов, иных элементов) и параметров их планируемого развития в случаях, когда это необходимо в соответствии с Генеральным планом муниципального образования Сергиевский сельсовет для освоения под застройку новых территорий, а также для развития линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, в том числе, в рамках комплексного освоения в целях жилищного строительства.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления самостоятельно либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования,

градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, а в случае планировки территории для размещения линейного объекта транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения – дополнительно, в соответствии с результатами инженерных изысканий.

## **Статья 20. Планировка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий.**

1. Физические и юридические лица могут проявлять инициативу по планировке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий, путем подготовки и представления главе администрации Сергиевского сельсовета предложений о внесении изменений в настоящие «Правила» в части изменения состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам с приложением обосновывающих материалов, проектов документов, в том числе в форме проектов, обосновывающих границы территории, в отношении которой предлагается принять решение о развитии, с применением определённых Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур. Проект границ территории, подлежащей развитию, должен содержать сведения о ее местоположении и площади, перечень адресов зданий, строений и сооружений, подлежащих сносу, реконструкции, и выполняется на основе имеющихся проектов планировки, проектов межевания (при наличии).

2. Решение о развитии застроенной территории принимается главой администрации Сергиевского сельсовета, в том числе с учётом предложений, определённых пунктом 1 настоящей статьи, а также при наличии документального подтверждения, что создание объектов на застроенной территории содержит признаки точечного строительства.

Для целей настоящих «Правил» под «точечным строительством» в сформировавшейся градостроительной среде понимается:

- создание отдельно стоящих и (или) пристроенных объектов капитального строительства;

- если создание указанных объектов не планировалась при разработке градостроительной документации (в том числе при утверждении проекта планировки территории), приводят к уплотнению существующей застройки, увеличению нагрузки на объекты социального и культурно-бытового обслуживания населения (школы, детские сады и др.), а также к увеличению нагрузки на инженерные сети.

3. Размещение отдельных объектов капитального строительства на застроенных территориях допускается в исключительных случаях, при соблюдении совокупности следующих условий:

- а) наличие необходимости создания объекта капитального строительства в соответствии с программами развития поселения;
- б) наличие резервных мощностей объектов инженерной инфраструктуры;
- в) обеспеченность планируемого к созданию, реконструкции объекта капитального строительства социальной инфраструктурой;
- г) наличие свободной территории для обслуживания планируемого к созданию объекта капитального строительства;
- д) соответствие планируемого к созданию объекта капитального строительства архитектурному облику существующей застройки.

4. Условием для принятия решения о развитии застроенной территории является наличие:

- а) градостроительных регламентов, действие которых распространяется на такую территорию;
- б) местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры);
- в) проекта границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;
- г) документов о признании в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов (применительно к каждому многоквартирному дому), расположенных в пределах границ развития застроенной территории;
- д) утверждённой муниципальной адресной программы, в которой определены расположенные в пределах границ развития застроенной территории многоквартирные дома, применительно к которым такой программой предлагается снос, реконструкция;

5. В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены иные объекты капитального строительства (помимо многоквартирных домов, определённых подпунктами г) и д) пункта 4 настоящей статьи), вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

6. В границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенных территорий, не допускается включать иные объекты капитального строительства, кроме определённых пунктами 4 и 5 настоящей статьи.

7. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 46<sup>1</sup>, 46<sup>2</sup> и 46<sup>3</sup> Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 21. Планировка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий, в границах вновь образуемых элементов**

**планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей.**

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий с выделением для образования земельных участков (в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов) из состава государственных или муниципальных земель, с последующим выделением земельных участков меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующее заявление в администрацию Сергиевского сельсовета.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено муниципальным правовым актом. В приложении к заявлению указываются:

а) месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием предложений по ее планировочной организации;

б) расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану поселения, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. В течение 30 дней со дня регистрации заявки отраслевой (функциональный) орган подготавливает и направляет заявителю заключение о возможности реализации заявления в части соответствия инвестиционных намерений заявителя генеральному плану поселения, настоящим «Правилам», в котором должно содержаться одно из следующих решений:

а) отклонить заявление – по причине его несоответствия генеральному плану поселения, настоящим «Правилам» либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от застройки и прав третьих лиц или несоответствия установленным требованиям;

б) поддержать инициативу заявителя. Предоставление земельного участка заявителю осуществляется в соответствии со статьей 25 настоящих «Правил».

**Статья 22. Планировка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе органов местного самоуправления.**

1. Администрация Оренбургского района совместно с администрацией Сергиевского сельсовета в рамках своих полномочий участвуют в планировке территорий с выделением для образования

земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

а) в ответ на инициативу заявителей, реализуемую в порядке статьи 21 настоящих Правил;

б) в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей.

2. Органы местного самоуправления в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь разработанными в целях реализации документов территориального планирования, настоящих «Правил» программами, вправе обеспечивать подготовку комплекта документов и материалов путем размещения муниципального заказа на проведение работ по планировке территорий в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Предоставление в аренду земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется на аукционе в порядке, установленном статьями 30.2. и 38.2. Земельного кодекса Российской Федерации.

### **Статья 23. Планировка территорий и образование земельных участков в части информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции.**

1. Порядок планировки территорий и образования земельных участков в части получения информации о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия) определяется действующим законодательством и в соответствии с ним – настоящими «Правилами», иными нормативными правовыми актами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция объектов капитального строительства и когда эксплуатация указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

а) на стадии планировки территории с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления физическим и юридическим лицам;

б) на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия определяются и предоставляются в соответствии с «Правилами определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правилами подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. № 83.

4. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения (технологического присоединения) к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются, в соответствии с законодательством, настоящими «Правилами» и иными муниципальными правовыми актами.

Администрация Оренбургского района вправе установить перечень случаев, когда возможность эксплуатации объектов капитального строительства может быть обеспечена без подключения (технологического присоединения) к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения).

5. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению (технологическому присоединению) к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда решаются вопросы:

а) о подключении (технологическом присоединении) к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;

б) о создании новых или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения (технологического присоединения) планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства.

6. Собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства, а также лица, ими уполномоченные, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение (технологическое присоединение) к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию

соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения.

7. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые обеспечивают действия по планировке территорий с выделением земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления образованных земельных участков в целях строительства, реконструкции, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в уполномоченный орган о получении технических условий на подключение (технологического присоединения) к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Уполномоченный орган самостоятельно или через другой ответственный за данный вопрос орган администрации Оренбургского района обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

Технические условия в виде копий документов включаются в состав градостроительного плана земельного участка и в состав документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

#### **Статья 24. Порядок образования земельных участков как объектов недвижимости.**

1. Земельные участки, находящиеся в границах муниципального образования Сергиевский сельсовет могут быть переданы администрацией Оренбургского района физическим и юридическим лицам для строительства в собственность, в аренду, безвозмездное (срочное) пользование, постоянное (бессрочное) пользование при условии, что на момент передачи указанных прав участки образованы как объекты недвижимости.

2. Работы по образованию земельных участков как объектов недвижимости из состава земель, собственность на которые не разграничена, проводятся Отделом по строительству, транспорту и ЖКХ администрации Оренбургского района, Комитетом по управлению имуществом и земельными ресурсами администрации Оренбургского района при содействии специалистов администрации Сергиевского сельсовета.

3. При образовании земельных участков в границах застроенной территории, в отношении которой утвержден проект межевания, в ходе проведения кадастровых работ допускается установление общих границ смежных земельных участков в соответствии с подготовленным актом согласования местоположения такой смежной границы, с отступлением от границ, определенных проектом межевания, при условии соблюдения существующих в период застройки территории норм градостроительного законодательства.

4. Размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку.

5. Границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

6. Не допускается образование земельных участков, если их образование приводит к невозможности разрешенного использования расположенных на таких земельных участках объектов недвижимости.

7. Не допускается раздел, перераспределение или выдел земельных участков, если сохраняемые в отношении образуемых земельных участков обременения (ограничения) не позволяют использовать указанные земельные участки в соответствии с разрешенным использованием. Образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам, а также нарушать требования, установленные Земельным кодексом РФ, другими федеральными законами.



## **ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, РЕЗЕРВИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.**

1. Предоставление прав на земельные участки осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Оренбургской области и муниципальными нормативными актами.

2. Земельные участки могут предоставляться физическим и юридическим лицам для строительства только из состава земель, которые согласно законодательству не изъяты из оборота и не зарезервированы для государственных или муниципальных нужд.

3. Администрация Оренбургского района при содействии Администрации Сергиевского сельсовета осуществляет предоставление земельных участков на территории сельского поселения Сергиевский сельсовет, а также переоформление прав на ранее предоставленные земельные участки в пределах своих полномочий, установленных нормативным правовым актом Оренбургского района.

### **Статья 25. Порядок предоставления земельных участков, образованных из состава земель, собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования Сергиевский сельсовет.**

Предоставление земельного участка для строительства может осуществляться без предварительного согласования места размещения объекта или с согласованием такового в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Законом Оренбургской области «О порядке управления земельными ресурсами на территории Оренбургской области от 06 ноября 2002 г. № 317/64-III-ОЗ, Положением «О порядке предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам на территории муниципального образования Оренбургский район Оренбургской области», утвержденным Решением Совета депутатов муниципального образования Оренбургский район от 07 июля 2006 г. № 73.

1. Предоставление участка в собственность или аренду **без предварительного согласования места размещения объекта** осуществляется на торгах (аукционах, конкурсах). К таким земельным участкам относятся:

- образованные, но не предоставленные гражданам или юридическим лицам участки;
- участки, предназначенные для размещения объектов в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий);
- участки для жилищного строительства;
- участки для ведения личного подсобного хозяйства;

- участки для нужд сельскохозяйственного производства.

Процедура проведения торгов определяется утвержденным в установленном порядке Положением (Регламентом).

Предоставление земельного участка в аренду без предварительного согласования места размещения объекта возможно без проведения торгов при соблюдении порядка, установленного пунктами 2.1 и 4 статьи 30 и пунктом 3 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Предоставление земельного участка с *предварительным согласованием* места размещения объекта осуществляется по заявлению гражданина или юридического лица о выборе участка, направляемому в администрацию Оренбургского района.

По завершении процедуры выбора участка и предварительного его согласования, проводимого Отделом по строительству, транспорту и ЖКХ администрации Оренбургского района, Комитетом по управлению имуществом и земельными ресурсами администрации Оренбургского района при содействии специалистов администрации Сергиевского сельсовета, Глава администрации Оренбургского района принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта в форме распоряжения, утверждающего акт о выборе земельного участка.

Данное решение является основанием установления в соответствии с заявками физических или юридических лиц, заинтересованных в предоставлении земельного участка, и за их счет границ такого земельного участка и его государственного кадастрового учета в порядке, установленном федеральными законами.

Уполномоченный орган на основании заявления физического или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка, в двухнедельный срок принимает решение о предоставлении земельного участка.

## **Статья 26. Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд.**

1. Изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, определенных гражданским и земельным законодательством при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов. Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Земельным Кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Оренбургской области, Законом Оренбургской области от 13 января 2004 года № 752/114-III-ОЗ «Об изъятии земельных участков для государственных нужд Оренбургской области или

муниципальных нужд», настоящими «Правилами» и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами.

2. В соответствии с законодательством, муниципальными нуждами муниципального образования Сергиевский сельсовет, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

а) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения (водо муниципального значения);

- автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в административных границах поселения;

б) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

3. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельного участка, иных объектов недвижимости осуществляется администрацией Сергиевского сельсовета при наличии муниципальной нужды, подтверждаемой одним из следующих документов:

а) генеральным планом сельского поселения Сергиевский сельсовет;

б) документацией по планировке территории сельского поселения Сергиевский сельсовет;

в) адресной инвестиционной программой муниципального образования Сергиевский сельсовет,

г) решением органа местного самоуправления о признании аварийным (ми) и подлежащим (ми) сносу многоквартирного (ых) дома (ов), расположенного (ых) на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

д) иными документами в соответствии с действующим законодательством.

4. Изъятие земельного участка допускается по истечении одного года с момента уведомления о принятом решении лица, у которого осуществляется изъятие земельного участка.

Изъятие земельного участка до истечения года со дня получения указанного уведомления осуществляется только с согласия собственника, землепользователя, землевладельца или арендатора земельного участка.

5. Полномочия по изъятию земельных участков для муниципальных нужд могут быть переданы администрации Оренбургского района на основании заключаемого в соответствии с ч. 4 ст. 15 Федерального закона от 6 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления».

## **Статья 27. Резервирование земельных участков для государственных или муниципальных нужд.**

1. В соответствии со статьями 9, 11, 49, 70.1 Земельного кодекса Российской Федерации резервирование и последующее изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд относится к полномочиям органов местного самоуправления.

Порядок резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации (Постановление Правительства РФ от 22 июля 2008 г. № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд»).

2. Резервирование участков, предоставленных конкретным землепользователям, возможно только при отсутствии других вариантов размещения объектов капитального строительства, повлекшего необходимость изъятия земель.

3. Основанием для принятия решения о резервировании земель является инициатива Оренбургской области, муниципальных образований Сергиевский сельсовет и (или) Оренбургский район Оренбургской области, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков, иных заинтересованных лиц.

Решение о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд принимается уполномоченным исполнительным органом государственной власти или местного самоуправления. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения государственных или муниципальных нужд территорий.

4. Решение о резервировании земельных участков является основанием для принятия решения об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

Решение о резервировании земельных участков или об отказе в резервировании земель, расположенных в границах сельского поселения Сергиевский сельсовет принимают органы местного самоуправления в соответствии с документацией по планировке соответствующей территории.

5. Решение о резервировании земель должно содержать цели и сроки резервирования земель; реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель; ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель; сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

К решению о резервировании земель прилагается схема резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

Решение о резервировании земель и схема резервируемых земель должны содержать необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках (их частях), права на которые ограничиваются решением о резервировании земель.

6. Резервирование земель для государственных и муниципальных нужд влечет за собой ограничение прав собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов земельных участков (в соответствии со статьей 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации).

## **ГЛАВА 6. АРХИТЕКТУРНО-СТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ, СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.**

### **Статья 28. Право на застройку участка.**

1. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, их доверенные лица вправе осуществлять строительство на таких участках.

Право на застройку участка может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством, за исключением случаев, установленных пунктом 2 настоящей статьи.

2. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

- строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

- строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

- изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

- капитального ремонта объектов капитального строительства;

- иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

3. Во всех прочих случаях, не предусмотренных п. 2 настоящей статьи, требуется получение в установленном порядке разрешения на строительство.

4. Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий.

### **Статья 29. Подготовка проектной документации.**

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определен Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным планом земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта - проектом планировки территории и проектом межевания территории;

- результатами инженерных изысканий (в случае, если они отсутствуют, договором должно быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий). Результаты инженерных изысканий, выполненных в целях подготовки документации по планировке территории, предназначенной для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения, могут быть использованы в целях подготовки и реализации проектной документации применительно к указанным объектам транспортной инфраструктуры;

- техническими условиями (в случае, если функционирование проектируемого объекта капитального строительства невозможно обеспечить без подключения (технологического присоединения) такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения).

3. Не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав и форма документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

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

4. Подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях

застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящим жилым домам с количеством этажей не более чем три, предназначенным для проживания одной семьи).

5. Лицом, осуществляющим подготовку проектной документации, может являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, организует и координирует работы по подготовке проектной документации, несет ответственность за качество проектной документации и ее соответствие требованиям технических регламентов. Лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, вправе выполнять определенные виды работ по подготовке проектной документации самостоятельно при условии соответствия такого лица требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

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

6. Для строительства временно расположенных объектов проектная документация разрабатывается в сокращённом объёме, определяемом постановлением администрации Оренбургского района.

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

Договором о подготовке проектной документации, заключенным застройщиком или техническим заказчиком с физическим или юридическим лицом, может быть предусмотрено задание на выполнение инженерных изысканий. В этом случае указанное физическое или юридическое лицо осуществляет также организацию и координацию работ по инженерным изысканиям и несет ответственность за достоверность, качество и полноту выполненных инженерных изысканий. Этим договором также может быть предусмотрено обеспечение получения указанным физическим или юридическим лицом технических условий.

8. Технические условия подготавливаются и предоставляются в соответствии с «Правилами определения и предоставления технических условий подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правилами подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения», утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 февраля 2006 г. № 83 и статьей 23 настоящих «Правил».

9. Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 настоящего Кодекса, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

### **Статья 30. Порядок размещения инженерных коммуникаций.**

1. Подземные инженерные коммуникации на территории населенного пункта следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог под тротуарами (при наличии таковых).

2. На улицах с интенсивным движением транспорта и пешеходов, на перекрёстках улиц, когда это является технически и экономически целесообразным, надлежит устраивать общий проходной коллектор для укладки в них различных подземных коммуникаций. Проектирование коллекторов следует осуществлять с учётом перспективы развития сетей на основании программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, с соблюдением технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

3. Допускается совместное подземное размещение трубопроводов оборотного водоснабжения, тепловых сетей и газопроводов с технологическими трубопроводами, независимо от параметров теплоносителя и параметров среды в технологических трубопроводах.

Допускается совместное размещение в общих каналах и тоннелях трубопроводов легко воспламеняющихся жидкостей с напорными сетями водопровода (кроме противопожарного) и напорной канализации.

Не допускается совместное размещение в канале и тоннеле:

- газопроводов горючих газов с кабелями силовыми и освещения за исключением освещения самого канала или тоннеля;

- трубопроводов тепловых сетей с газопроводами сжиженного газа, с трубопроводами легко воспламеняющихся веществ и стоков бытовой канализации;

- трубопроводов легко воспламеняющихся и горючих жидкостей с силовыми кабелями и кабелями связи, с сетями противопожарного водопровода и самотечной канализации.

4. Прокладка новых и переустройство существующих подземных инженерных коммуникаций должна производиться, как правило, до начала или в период реконструкции проездов, площадей и улиц, после чего в течение трёх лет не допускается никаких плановых работ со вскрытием дорожного покрытия (за исключением аварийных работ).

5. Запрещается всякое перемещение существующих инженерных коммуникаций без предварительного согласования с уполномоченным



отраслевым (функциональным) органом и организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения.

6. Разрешения на прокладку подземных инженерных коммуникаций, проходящих по строящейся или подлежащей реконструкции улице и не реализованные до окончания строительства (реконструкции) аннулируются.

7. Собственник земельных участков, землевладелец или землепользователь (балансодержатель сети) обязан по требованию организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения и выдающих технические условия, при технической возможности присоединять к своим сетям новых потребителей и решать с ними на договорных условиях возмещение затрат на эксплуатацию и ремонт общих участков сетей.

Не допускается параллельная прокладка одноимённых сетей от одной точки подключения.

8. Собственник земельных участков, землевладелец или землепользователь обязан обеспечить возможность доступа к инженерным коммуникациям.

### **Статья 31. Разрешение на строительство.**

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство.

Разрешение на строительство выдается в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законами Оренбургской области, муниципальными нормативными актами.

2. В границах муниципального образования Сергиевский сельсовет подготовка и выдача разрешений на строительство осуществляется Администрацией Оренбургского района, за исключением случаев, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законами Оренбургской области, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Оренбургской области.

3. Застройщик направляет в уполномоченный орган заявление о выдаче разрешения на строительство. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

- а) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- б) градостроительный план земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории;
- в) материалы, содержащиеся в проектной документации;
- г) положительное заключение экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов капитального

строительства, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

д) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке, установленном настоящими «Правилами»);

е) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта;

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

Правоустанавливающие документы на земельный участок направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4. В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный орган заявление о выдаче разрешения на строительство. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

а) правоустанавливающие документы на земельный участок;

б) градостроительный план земельного участка;

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

Правоустанавливающие документы на земельный участок направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

5. Уполномоченный орган проводит проверку:

а) наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;

б) проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка либо в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

6. Разрешение на строительство выдается по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации в течение десяти дней, со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство.

7. Застройщик в течение 10 дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

9. Срок действия разрешения на строительство при переходе прав на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

10. Разрешения на строительство объектов капитального строительства, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

## **Статья 32. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства.**

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства регулируется статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящими Правилами.

2. Общее ведение строительства осуществляет застройщик. Взаимоотношения застройщика и инвестора, не являющегося застройщиком, определяются договором между ними.

В соответствии с действующим законодательством функциями застройщика являются:

- получение разрешения на строительство;
- получение права ограниченного пользования соседними земельными участками (сервитуты) на время строительства;
- привлечение для осуществления работ по возведению объекта недвижимости исполнителя работ (подрядчика при подрядном способе строительства);

- обеспечение строительства проектной документацией, прошедшей экспертизу и утвержденной в установленном порядке;
- привлечение в предусмотренных законодательством случаях проектировщика для осуществления авторского надзора за строительством объекта;
- извещение о начале любых работ на строительной площадке органов государственного контроля (надзора), которым подконтролен данный объект;
- обеспечение безопасности работ на строительной площадке для окружающей природной среды и населения;
- обеспечение безопасности законченного строительством объекта недвижимости для пользователей, окружающей природной среды и населения;

3. При подрядном способе строительства взаимоотношения заказчика и подрядчика определяются договором строительного подряда.

При подрядном способе строительства ответственность за безопасность действий на строительной площадке для окружающей среды и населения и безопасность труда в течение строительства в соответствии с действующим законодательством несет подрядчик.

При необходимости консервации строительства подрядчик сдает незавершенный объект застройщику (заказчику) вместе с ответственностью за безопасность окружающей среды и населения.

4. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство.

5. Застройщик (заказчик) должен:

- обеспечить вынос на площадку геодезической разбивочной основы специализированной организацией;
- принять геодезическую разбивочную основу по акту.

6. До начала строительства застройщик (подрядчик, генподрядчик) обязан обустроить площадку в объеме следующих мероприятий:

- установить по периметру площадки временное ограждение из сборных железобетонных плит ограждения или листов профилированного металла высотой не менее 2-х метров, обеспечивающее безопасный и удобный проход пешеходов, с глухими воротами, установить информационный щит размером не менее чем 3х4 м с указанием застройщика (заказчика), подрядчика, их контактных телефонов, изображением будущего объекта строительства и указанием срока

окончания строительства, после чего предъявить площадку уполномоченному структурному подразделению;

- устроить временные подъездные пути из дорожных железобетонных плит;

- устроить мойку колёс строительных машин и механизмов с принудительной подачей воды и обратным водоснабжением;

- строительная площадка, участки работ, рабочие места, подъезды и подходы к ним в темное время суток должны быть освещены;

- складирование материалов, конструкций и оборудования должно осуществляться в соответствии с требованиями стандартов и технических условий;

- пожарную безопасность на строительной площадке, участках работ и рабочих местах следует обеспечивать в соответствии с требованиями правил пожарной безопасности при производстве строительного-монтажных работ;

- электробезопасность на строительной площадке должна обеспечиваться в соответствии с действующими нормами или техническими регламентами;

- запрещается возведение на отведенных для застройки участках временных строений, за исключением построек, непосредственно связанных с производством строительных работ, допускаемых строительными нормами и правилами.

По окончании строительства временные здания, сооружения, временные подъездные пути должны быть разобраны, и территория приведена застройщиком в соответствие с генпланом объекта строительства.

7. Временные здания и сооружения, определенные стройгенпланом, разрабатываемым в составе проекта организации строительства, а также отдельные помещения в существующих зданиях и сооружениях, приспособленные к использованию для нужд строительства, должны соответствовать требованиям технических регламентов и действующих до их принятия строительных, пожарных, санитарно-эпидемиологических норм и правил, предъявляемым к бытовым, производственным, административным и жилым зданиям, сооружениям и помещениям.

8. Застройщики, производящие строительство, несут ответственность за сохранность подземных и наземных сооружений: водопровода, канализации, электросетей, телефонных, радиорелейных и других линий связи, теплопроводов, газопроводов, дорог, тротуаров, элементов внешнего благоустройства и малых архитектурных форм, геодезических и других знаков. Застройщики, повредившие перечисленные сооружения и устройства, обязаны возместить убытки. В случае неприятия необходимых мер предосторожности, в результате чего был причинен серьезный ущерб, виновные привлекаются к ответственности в установленном порядке.

В соответствии с действующими правилами охраны подземных коммуникаций исполнитель работ должен заблаговременно вызвать на место работ представителей организаций, эксплуатирующих действующие

подземные коммуникации и сооружения и совместно с ними на месте определить на местности и нанести на рабочие чертежи фактическое положение действующих подземных коммуникаций и сооружений.

Представители эксплуатирующих организаций вручают подрядчику предписания о мерах по обеспечению сохранности действующих подземных коммуникаций и сооружений и о необходимости вызова их для освидетельствования скрытых работ и на момент обратной засыпки выемок.

9. Исполнитель работ ведет исполнительную документацию, которая представляет собой текстовые и графические материалы, отражающие фактическое исполнение проектных решений и фактическое положение объектов капитального строительства и их элементов в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства по мере завершения определенных в проектной документации работ.

10. При необходимости прекращения работ или их приостановки на срок более 6 месяцев выполняется в установленном порядке консервация объекта (приведение объекта и территории, использованной для строительства, в состояние, обеспечивающее прочность, устойчивость и сохранность конструкций, оборудования и материалов, а также безопасность объекта и строительной площадки для населения и окружающей среды).

Разрешение на строительство после истечения срока консервации продолжает действовать, если его срок не истек и не изменены проектные решения.

11. Застройщики, приступившие к строительству без разрешения или допустившие грубые нарушения, по получении предписания органа государственного строительного надзора, обязаны немедленно приостановить строительство и в срок, указанный в предписании, своими силами и за свой счет привести земельный участок в надлежащий порядок.

При невыполнении указанных в предписании условий конкретные виновники привлекаются к ответственности согласно действующему законодательству.

12. Строительство, возведение зданий, строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство, осуществляется при соблюдении:

а) требований градостроительного законодательства, включая требования градостроительных регламентов, требования градостроительных планов земельных участков, в том числе, определяющих минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями, иные требования;

б) требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и

Градостроительному кодексу Российской Федерации, в том числе соблюдения противопожарных требований, требований обеспечения конструктивной надежности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей).

Лица, осуществляющие данное строительство несут ответственность за соблюдение указанных в подпунктах «а», «б» пункта 12 настоящей статьи требований.

К зданиям, строениям, сооружениям, строительству, возведение которых не требует выдачи разрешений на строительство созданным с существенными нарушениями требований, установленных подпунктами «а», «б» пункта 12 настоящей статьи, применяются положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства.

13. Здание, строение, сооружение, построенное без получения на это необходимых разрешений, подлежит сносу лицом, осуществляющим строительство либо за его счет, в порядке, установленном действующим законодательством.

### **Статья 33. Осуществление строительного контроля и государственного строительного надзора.**

1. При строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства осуществляется строительный контроль и, в установленных законодательством случаях, государственный строительный надзор.

2. Строительный контроль должен осуществляться при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте любого объекта капитального строительства в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или техническим заказчиком. Застройщик (технический заказчик) может привлекать лицо, подготовившее проектную документацию, для осуществления авторского надзора. Авторский надзор осуществляется на основании договора и проводится, как правило, в течение всего периода строительства и ввода объекта в эксплуатацию.

3. В процессе строительства, реконструкции проводится государственный строительный надзор в соответствии со статьей 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации и пунктом 4 настоящей статьи при:

а) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

б) реконструкции объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе.

4. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 3 настоящей статьи.

Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции объектов капитального строительства требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, наличия разрешения на строительство, выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ.

5. В границах поселения государственный строительный надзор осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти и уполномоченным органом исполнительной власти Оренбургской области в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

#### **Статья 34. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.**

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

2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган, выдавший разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

- а) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- б) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории. Не требуется предоставление градостроительного плана земельного участка для ввода объекта в эксплуатацию в случае, если разрешение на строительство выдано до введения в действие Градостроительного Кодекса РФ, а также в случае,



предусмотренном пунктом 1 части 1 статьи 4 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации». При этом правила пункта 2 части 6 статьи 55 Градостроительного Кодекса не применяются.

в) разрешение на строительство;

г) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

д) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

е) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

ж) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

з) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

и) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение государственного экологического

контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ.

к) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте.

Указанные в подпунктах «е» и «и» пункта 3 настоящей статьи документ и заключение должны содержать информацию о нормативных значениях показателей, включенных в состав требований энергетической эффективности объекта капитального строительства, и о фактических значениях таких показателей, определенных в отношении построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства в результате проведенных исследований, замеров, экспертиз, испытаний, а также иную информацию, на основе которой устанавливается соответствие такого объекта требованиям энергетической эффективности и требованиям его оснащённости приборами учета используемых энергетических ресурсов. При строительстве, реконструкции, капитальном ремонте многоквартирного дома заключение органа государственного строительного надзора также должно содержать информацию о классе энергетической эффективности многоквартирного дома, определяемом в соответствии с законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

4. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в подпунктах «а», «б», «в» и «и» пункта 3 настоящей статьи, запрашиваются уполномоченным органом в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

5. Документы, указанные в пунктах «а», «г», «д», «е», «ж» и «з», пункта 3 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций. Если документы, указанные в настоящей части, находятся в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, такие документы запрашиваются уполномоченным на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию органом в органах и организациях, в распоряжении которых находятся

указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

6. Правительством Российской Федерации могут устанавливаться иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

7. Уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство, в течение 10 дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В ходе осмотра построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, установленным в разрешении на строительство, градостроительном плане земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта проекте планировки территории и проекте межевания территории, а также требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства. В случае, если при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта уполномоченным органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

8. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- а) отсутствие документов, указанных в части 3 настоящей статьи;
- б) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;
- в) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- г) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

9. Неполучение (несвоевременное получение) документов, запрошенных в соответствии с пунктом 4 настоящей статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

10. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в части 6 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного Кодекса. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в уполномоченный орган сведений о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48 настоящего Кодекса, или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

11. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

12. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (за исключением линейного объекта) выдается застройщику в случае, если в уполномоченный орган передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

13. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

14. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

15. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию».

## **ГЛАВА 7. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В «ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ».**

### **Статья 35. Основания и порядок внесения изменений в «Правила»**

1. Решение о внесении изменений в «Правила» принимается главой администрации Сергиевского сельсовета.

Основаниями для рассмотрения главой администрации Оренбургского района вопроса о внесении изменений в «Правила» являются:

а) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, возникшее в результате внесения в такой генеральный план изменений;

б) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

в) необходимость включения в «Правила» дополнительных и уточняющих положений о регулировании иных вопросов землепользования и застройки на основании подпункта 6 пункта 2 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Правом инициативы внесения изменений в «Правила» обладают:

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

б) органы исполнительной власти Оренбургской области в случаях, если «Правила» могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

в) органы местного самоуправления муниципального образования Сергиевский сельсовет и (или) муниципального образования Оренбургский район Оренбургской области в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории поселения;

г) физические или юридические лица в инициативном порядке, либо в случаях, если в результате применения «Правил»:

- земельные участки и объекты капитального строительства неэффективно используются;

- причиняется вред правообладателям земельных участков;

- снижается стоимость земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства;

- не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие «Правила», а также соответствующие предложения, направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке.

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в «Правила» осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии

с поступившим предложением изменения в «Правила» или о его отклонении с указанием причин отклонения, и направят это заключение главе администрации Сергиевского сельсовета.

4. Глава администрации Сергиевского сельсовета с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта документа о внесении изменений в «Правила» или об отклонении предложения о внесении изменений в данные «Правила» с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Порядок внесения изменений в «Правила» предусмотрен статьями 31, 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### **Статья 36. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.**

В соответствии со статьями 28 и 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки организуются и проводятся Комиссией в порядке, определяемом Уставом муниципального образования Сергиевский сельсовет, разрабатываем в соответствии с ним местным нормативным актом.

Обсуждению на публичных слушаниях подлежат:

- документация о территориальном планировании – Генеральный план сельского поселения Сергиевский сельсовет;
- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
- внесение изменений и дополнений в «Правила» по основаниям, установленным статьей 35 настоящих «Правил»;
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства физическим и юридическим лицам;
- вопросы отклонения от параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

Участники публичных слушаний вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемого вопроса для включения их в протокол слушаний.

## **ГЛАВА 8. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

### **Статья 37. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.**

1. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности – организованный в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности, систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, их застройке, земельных участках, объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

2. Целью ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности является обеспечение органов власти субъекта Федерации и местного самоуправления, физических и юридических лиц, причастных к градостроительной деятельности достоверными сведениями о состоянии территории и землеустройстве в границах муниципального района в целом и поселения в частности.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

3. Органом, уполномоченным на ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности является Администрация Оренбургского района.

Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, муниципальными правовыми актами.

### **Статья 38. Состав документов и материалов, размещаемых в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.**

1. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ (статья 56) в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности направляются и размещаются в этой системе копии следующих документов и материалов:

Сведения:

- о схемах территориального планирования Российской Федерации в части, касающейся территории муниципального образования Сергиевский сельсовет;
- о схемах территориального планирования Оренбургской области в части, касающейся территории поселения;
- о генеральном плане поселения;
- о настоящих «Правилах», внесении в них изменений;
- о документации по планировке территории;

- об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий;
- о резервировании земель и об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
- о геодезических и картографических материалах.
- дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, содержащие:
  - а) градостроительный план земельного участка;
  - б) результаты инженерных изысканий;
  - в) сведения о площади, высоте и этажности объекта капитального строительства, сетях инженерно-технического обеспечения;
  - г) разделы проектной документации, предусмотренные пунктами 2, 8-10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;
  - д) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;
  - ж) заключение экспертизы проектной документации;
  - з) разрешение на строительство, решение о прекращении действия разрешения на строительство, о внесении изменений в разрешение на строительство;
  - и) решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
  - к) решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;
  - л) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;
  - м) заключение органа государственного строительного надзора;
  - н) акт проверки соответствия многоквартирного дома требованиям энергетической эффективности с указанием класса его энергетической эффективности на момент составления этого акта
  - н) акт приемки объекта капитального строительства;
  - о) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
  - п) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;
  - р) иные документы и материалы о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, состав которых может определяться, в том



числе, законами Оренбургской области о градостроительной деятельности, муниципальными правовыми актами.

2. Порядок ведения информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, требования к технологиям и программным, лингвистическим, правовым и организационным средствам обеспечения автоматизированных информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

## **ГЛАВА 9. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ «ПРАВИЛ»**

### **Статья 39. Контроль за использованием объектов недвижимости.**

1. Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым, в соответствии с действующим законодательством, предоставлены такие полномочия.

Муниципальный земельный контроль за использованием земельных участков на территории сельского поселения Сергиевский сельсовет осуществляется органами местного самоуправления, в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, определенном муниципальными нормативными актами.

2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

### **Статья 40. Ответственность за нарушение «Правил».**

За нарушение настоящих «Правил» физические и юридические лица, а также должностные лица, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Оренбургской области, муниципальными правовыми актами.

## **ЧАСТЬ 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

### **ГЛАВА 10. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОРЯДКЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ПРИМЕНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ, ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.**

#### **Статья 41. Принципы установления территориальных зон.**

1. В соответствии со статьей 34 Градостроительного кодекса РФ для целей адресного применения настоящих «Правил» на территории поселения Сергиевский сельсовет введено градостроительное зонирование, которое отражено на «Карте градостроительного зонирования» в составе графических материалов настоящих «Правил».

2. Для каждой территориальной зоны через систему градостроительных регламентов, регулирующих землепользование и параметры застройки в границах этой зоны, устанавливается правовой режим использования земельных участков.

3. Территориальные зоны могут подразделяться на подзоны в зависимости от того, какие предельные параметры использования объектов капитального строительства и земельных участков установлены относительно их отдельных частей. Подзоны могут подразделяться на участки градостроительного зонирования, образуемые отдельными земельными участками, имеющими непрерывающиеся общие границы.

4. Подзона территориальной зоны (подзона) – территория, выделенная в составе территориальной зоны по схожести характеристик застройки в её пределах и для которой установлены одинаковые параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства, при этом в составе одной территориальной зоны должно быть выделено не менее двух подзон, либо выделение подзон не производится, а параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в регламенте самой территориальной зоны.

5. Участок градостроительного зонирования – часть территории подзоны, территориальной зоны, состоящая из земельных участков, территорий общего пользования, прочих территорий, имеющих смежные границы, и отделённая от других участков этой же территориальной зоны (подзоны) участками градостроительного зонирования других территориальных зон (подзон).

6. Границы территориальных зон определяются на основе генерального плана в соответствии с требованиями статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Участки градостроительного зонирования имеют свою систему нумерации в целях облегчения пользования Правилами. Номера участков градостроительного зонирования состоят из следующих элементов:

- 1) смешанного буквенно-цифрового кода территориальной зоны;
- 2) двухзначного собственного номера участка градостроительного зонирования, отделённого от цифрового обозначения населённого пункта косой чертой.

**Статья 42. Виды и кодовое обозначение территориальных зон, установленные для муниципального образования**

Для целей настоящих «Правил» в границах земель сельского поселения Сергиевский сельсовет установлены следующие виды территориальных зон:

**Ж.1** – Зона малоэтажной застройки домами индивидуальными, блокированными и секционными (1-4 этажей). Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки.

**Ж.2** – Зона дачного хозяйства, огородничества и садоводства. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях занятых, либо подлежащих занятию объектами, предназначенными для ведения дачного хозяйства, огородничества, садоводства, личного подсобного хозяйства (садоводческих объединений).

**ОД.1** – Зона общественно-делового назначения. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства, на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно объектами делового, административного и общественного назначения местных многофункциональных центров обслуживания и общественно-деловой активности.

**ОД.2** – Зона общественно-делового назначения. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства, на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно объектами учреждений здравоохранения.

**ОД.3** – Зона общественно-делового назначения. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства, на территориях застроенных, либо подлежащих застройке преимущественно объектами спортивно-зрелищных объектов.

**РОТ.1** – Зона озеленённых территорий парков, скверов, бульваров, набережных. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, прилегающих к

поселковым озеленённым территориям и не отнесённым к территориям общего пользования.

**РОТ.2** – Зона природных ландшафтов, лесов. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях лесов, природных ландшафтов лесопокрытых территорий (лесов и лесопарков).

**П.1** –Производственно-коммунальная зона. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства, на территориях застроенных, либо подлежащих застройке промышленными, коммунальными, складскими объектами.

**ИТИ.1** – зона полосы отвода железной дороги. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

**ИТИ.2** – Зона инженерной и транспортной инфраструктуры - автомобильных дорог, объектов придорожного сервиса, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередач и конструктивных элементов и сооружений, объектов связи. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях занятых сооружениями инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе и линейными объектами (вне застроенных территорий).

**ИТИ.3** - Зона инженерно - транспортной инфраструктуры - трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередач и конструктивных элементов и сооружений, объектов связи.

**СН.1** – Зона военных и иных режимных объектов. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, используемых для обеспечения обороны и безопасности, а также иных территориях, для которых законодательством Российской Федерации установлен особый порядок хозяйственного использования и режим ограниченного доступа.

**СН.2** – Зона размещения объектов захоронения. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, предназначенных для размещения кладбищ.

**СН.3** – Зона размещения отходов производства и потребления. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, предназначенных для размещения отходов производства и потребления (полигонов ТБО, очистных сооружений.Ям «Беккера»).

**СХ.1** – Зона сельскохозяйственного использования земельных участков, используемых в целях сельскохозяйственного производства до момента изменения вида использования в соответствии с утвержденными

проектами планировки и генеральным планом муниципального образования сельское поселение Сергиевский сельсовет. Выделена для обеспечения правовых условий градостроительной деятельности на территориях, предназначенных для сельскохозяйственного производства до момента изменения вида использования в соответствии с утвержденными проектами планировки и генеральным планом муниципального образования Сергиевский сельсовет.

**СХ.2** –Зона сельскохозяйственного использования. Выделена для обеспечения правовых условий строительства и реконструкции объектов капитального строительства на территориях, занятых сельскохозяйственными угодьями и занятыми объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенными для ведения сельского хозяйства.

### **Статья 43. Порядок применения градостроительных регламентов и выбора вида разрешённого использования физическими и юридическими лицами.**

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в регламентах, разделяются на основные, условно разрешённые и вспомогательные.
2. 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.
3. Условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков могут быть применены только после получения специального согласования посредством публичных слушаний, проводимых в соответствии нормативным правовым актом органов местного самоуправления.
4. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон с особыми условиями использования территорий, указанных в главе 13 настоящих Правил, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, указанным в статье 45 настоящих Правил, применяются с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
5. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах муниципального образования Сергиевский

сельсовет, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам, установленным в главе 12 настоящих Правил;
- техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;
- иным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

#### **Статья 44. Система градостроительных регламентов.**

1. Градостроительный регламент устанавливается в границах всех территориальных зон и определяет правовой режим земельных участков, равно как всего что находится над и под поверхностью участков и используется в процессе возведения и эксплуатации объектов капитального строительства.

2. «Правилами» установлены два типа регламентов:

I тип – *основные* регламенты разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости, расположенных в границах территориальных зон. Содержат перечень видов использования участка, вытекающих из его функционального назначения, определенного градостроительной документацией.

II тип – *дополнительные* регламенты ограничения градостроительной деятельности в зонах с особыми условиями использования территории. Содержат перечень запретов и ограничений, обусловленных наличием в пределах территориальных зон факторов, описанных в главе 13 «Правил».

3. Требования всех «основных» и «дополнительных» регламентов, установленных в «Правилах» применительно к конкретной территории, суммируется. Это значит, что к земельным участкам, иным объектам недвижимости применяются регламенты как основные, так и дополнительные, обусловленные распространением того или иного фактора, ограничивающего градостроительную деятельность. Следовательно, для участков и объектов разрешенным является такой вид использования, который учитывает не только требования основного регламента, но и ограничения по природно-техногенным, санитарно-гигиеническим и экологическим условиям или условиям охраны памятников, если эти земельные участки попали в соответствующие зоны с особыми условиями использования территорий.

## **ГЛАВА 11. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.**

### **Статья 45. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.**

1. Картой градостроительного зонирования в составе Правил является графическое отображение границ территориальных зон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия.
2. Карта градостроительного зонирования состоит из двух частей:
  - а) карта границ территориальных зон поселения Сергиевский сельсовет.
  - б) карта границ зон с особыми условиями использования территории сельского поселения Сергиевский сельсовет.
3. На карте градостроительного зонирования в справочном порядке отображается информация, необходимая для полноценного восприятия правил землепользования и застройки – границы гидрографических объектов, сложившейся застройки, отдельные существующие объекты капитального строительства, названия улиц, иные объекты.
4. Ведение карты градостроительного зонирования осуществляется органом архитектуры и градостроительства



## **ГЛАВА 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.**

### **Статья 46. Состав и содержание градостроительных регламентов.**

1. Градостроительные регламенты состоят из следующей информации, отображаемой в текстовой форме:
  - перечень видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
  - предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
  - ограничения видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. Виды разрешённого использования в составе градостроительного регламента в настоящих «Правилах» приводятся в табличной форме. Первый слева столбец таблицы представляет собой перечень видов разрешённого использования земельных участков. Вторым слева столбец представляет собой перечень определяющий состав разрешённого вида использования земельных участков, детализирующий вид использования, приведённый в левом столбце. Третьим слева столбец таблицы содержит перечень видов разрешённого использования объектов капитального строительства, располагаемых на земельных участках, описанных в первых двух столбцах. Каждый вид разрешённого использования объекта капитального строительства применяется только с тем составом разрешённого использования земельного участка, который указан в ячейке, расположенной слева от ячейки, в которой приведён данный вид использования. Четвёртым слева столбец таблицы содержит перечень вспомогательных видов разрешённого использования земельных участков. Каждый вид разрешённого использования земельного участка применяется только с тем составом разрешённого использования земельного участка, который указан в ячейке второго столбца, расположенной слева от ячейки, в которой приведён данный вспомогательный вид использования. Пятым слева столбец таблицы содержит перечень вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства. Каждый вид разрешённого использования объектов капитального строительства применяется только с тем видом разрешённого использования объекта капитального строительства, который указан в ячейке третьего столбца, расположенной слева от ячейки, в которой приведён данный вспомогательный вид использования объекта капитального строительства.

3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предельные параметры) могут устанавливаться применительно к отдельным подзонам, выделенным в составе территориальных зон, или ко всем территориальным зонам, если в их составе не выделены подзоны.
4. Предельные параметры устанавливают требования к строительному и ландшафтному зонированию территории, по отношению к которой установлен регламент.
5. Перечень предельных параметров, содержащихся в градостроительных регламентах, может дополняться по мере разработки проектов планировки отдельных территорий. В зависимости от того, какие предельные параметры выделены применительно к разным частям территориальной зоны, происходит выделение подзон.
6. В настоящих Правилах установлены следующие предельные параметры:
  - Размеры земельного участка – это площадь, длина и ширина, а также другие линейные размеры земельного участка.
  - Площадь земельного участка включает в себя площадь застройки объекта капитального строительства, а также площадь, приходящуюся на приобъектное озеленение, проезды, проходы, места для стоянки автомобилей, застройку объектами инженерного обеспечения объектов капитального строительства, необходимость обустройства которых обусловлена требованиями технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования. Градостроительным регламентом может быть установлена зависимость площади земельного участка от функционального назначения видов использования объектов капитального строительства.
  - Количество этажей (этажность) – количество надземных этажей, включая мансардные этажи, исключая подвальные, технические этажи и подполья. Для зданий переменной этажности количество этажей принимается по максимальному показателю.
  - Высота здания – разница средней планировочной отметки земли и верхней отметки самого верхнего парапета, ограждающего кровлю при наличии плоской кровли, либо до самого верхнего конька кровли при применении скатной кровли.
  - Высота ограждения - высота от планировочной (проектной) отметки земли (отмостки, дороги, проезда, тротуара) до верха конструкций ограждения (исключая любые светопрозрачные конструкции и светопрозрачные решётки). При наличии перепада отметок земли (отмостки, дороги, проезда, тротуара) не менее десяти сантиметров на один метр длины ограждения допускается отклонение от установленной высоты ограждений не более чем на тридцать

процентов. Если действующим законодательством устанавливаются иные значения высоты ограждения земельного участка, отличные от указанных в градостроительном регламенте, применяются значения, установленные действующим законодательством.

- Процент застройки – соотношение площади застройки и площади земельного участка. Выражается в процентах.
  - Процент озеленения – соотношение естественных природных покрытий, не занятых застройкой и твёрдыми покрытиями, и общей площади участка.
7. Ограничения видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, в составе градостроительного регламента указываются применительно ко всей территориальной зоне, если в её пределах распространяется действие зон с особыми условиями использования территорий.
8. Ввиду значительного объёма требований, установленных законодательством Российской Федерации в виде ограничений на использование территорий, градостроительные регламенты территории, содержащиеся в настоящей главе, включают в себя ссылку на нормативные правовые акты, регулирующие использование территории в пределах зон с особыми условиями использования территорий.

#### **Статья 47. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. В пределах любых территориальных зон в качестве основных разрешённых видов использования земельных участков могут располагаться:

- земельные участки для размещения объектов инженерной инфраструктуры (электростанции, подстанции, трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, теплостанции, локальные сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные станции, газораспределительные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения и т.п. объекты);
- земельные участки для размещения объектов пожарной охраны (гидрантов, резервуаров, противопожарных водоемов);
- земельные участки для размещения площадок для сбора мусора;
- земельные участки для размещения элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытых лестниц, подпорных стенок, декоративных пешеходных мостиков и т.п. малых архитектурных форм);

- земельные участки для размещения объектов гражданской обороны;
- земельные участки для размещения общественных туалетов;
- земельные участки для декоративного и защитного озеленения;
- земельные участки для размещения памятников, монументов, мемориалов;
- земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, набережных, застав, переулков, проездов, тупиков;
- земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков;
- земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

2. В пределах любых территориальных зон в качестве основных разрешённых видов использования объектов капитального строительства могут располагаться:

- объекты инженерной инфраструктуры (электростанции, подстанции, трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, теплостанции, локальные сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные станции, газораспределительные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения и т.п. объекты);
- объекты гражданской обороны;
- общественные туалеты.

3. В пределах любых территориальных зон в качестве вспомогательных видов использования земельных участков могут располагаться:

- размещение наземных открытых автостоянок при зданиях, в том числе и гостевых автостоянок;
- размещение объектов пожарной охраны (кроме пожарных депо);
- размещение площадок для сбора мусора;
- размещение элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытых лестниц, подпорных стенок, декоративных пешеходных мостиков и т.п. малых архитектурных форм).

4. В пределах любых территориальных зон в качестве вспомогательных видов использования объектов капитального строительства могут располагаться:

- объекты пожарной охраны (кроме пожарных депо);
- элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы).

5. Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого

использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

### Статья 48. Градостроительный регламент зоны жилой застройки первого типа (Ж.1).

Основной вид разрешённого использования земельного участка	Состав вида разрешённого использования земельного участка	Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства
Земельные участки, предназначенные для размещения домов малоэтажной жилой застройки (- 2.1.1, 2.3 )	Земельные участки для размещения объектов малоэтажного жилищного строительства (- 2.1.1, 2.3)	Малоэтажные (до 4 этажей) жилые дома квартирного типа (блокированные) (- 2.1.1)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. размещение дворовых площадок (-2.1, 2.1.1, 2.3);</li> <li>2. размещение беседок, отдельно стоящих навесов и веранд, в том числе предназначенных для осуществления хозяйственной деятельности (-2.1, 2.1.1, 2.3);</li> <li>3. размещение отдельно стоящих индивидуальных бань и саун, расположенных на приусадебных участках, в том числе с пристроенными бассейнами (-2.1, 2.1.1, 2.3);</li> <li>4. размещение надворных туалетов, только при условии подключения к централизованному, либо локальным сетям водоотведения (-2.1, 2.1.1, 2.3);</li> <li>5. размещение индивидуальных резервуаров для хранения воды, скважин для забора воды, индивидуальных колодцев (-2.1, 2.1.1, 2.3);</li> <li>6. размещение строений для мелких</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. хозяйственные постройки (-2.1, 2.1.1, 2.3);</li> <li>2. постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (-2.1, 2.1.1, 2.3);</li> <li>3. гаражи (-2.1, 2.1.1, 2.3);</li> <li>4. строения для мелких домашних животных, не требующих выпаса и птицы (-2.1, 2.1.1, 2.3);</li> <li>5. отдельно стоящие беседки и навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности (-2.1, 2.1.1, 2.3);</li> <li>6. отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные на</li> </ol>
		Блокированные малоэтажные жилые дома (до 4 этажей) с приусадебным участком (- 2.3)		
Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки (- 2.1)	Земельные участки для размещения объектов индивидуального жилищного строительства (- 2.1)	Индивидуальные жилые дома (- 2.1)		

		<p>Строения для содержания домашних животных и птицы. (- 2.1)</p>	<p>домашних животных, не требующих выпаса, и птицы (-2.1, 2.1.1, 2.3);</p> <p>7. размещение хозяйственных построек, в том числе связанных с осуществлением индивидуальной трудовой деятельности (-2.1, 2.1.1, 2.3);</p> <p>8. размещение летней кухни, сараев для хранения инвентаря, погреба, кладовых, дровяников площадью до 40 м<sup>2</sup> (-2.1, 2.1.1, 2.3);</p> <p>9. размещение садов, огородов, палисадников (-2.1, 2.1.1, 2.3);</p> <p>10. размещение наземных открытых автостоянок при зданиях в пределах земельных участков, отведенных под данное здание, гаражи, встроенные в жилые дома, отдельные гаражи боксового типа для автотранспорта членов семьи (-2.1, 2.1.1, 2.3)</p>	<p>приусадебных участках (при условии подключения к централизованным сетям водоотведения) (-2.1, 2.1.1, 2.3);</p> <p>7. надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем) (-2.1, 2.1.1, 2.3);</p> <p>8. летние кухни (-2.1, 2.1.1, 2.3);</p> <p>9. гостевые дома (-2.1, 2.1.1, 2.3)</p>
<p>Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (-2.7.1)</p>	<p>Земельные участки, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности (-2.7.1)</p>	<p>Автостоянки и гаражи для хранения индивидуального автотранспорта (-2.7.1)</p>	<p>Размещение стоянок индивидуального транспорта (-2.7.1)</p>	

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (-3.3, 4.2, 4.3, 4.4, 4.6)	Земельные участки ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания (-3.3)	Объекты мелкого бытового ремонта (-3.3)	Размещение хозяйственных построек (-3.3)	1. хозяйственные постройки (-3.3); 2. сооружения для погрузки автомобилей (рампы) (-3.3).
	Земельные участки парикмахерских (-3.3)	Мастерские по ремонту бытовой техники (-3.3)		
		Парикмахерские (-3.3)		
Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц (-4.7)	Земельные участки прочих мест для временного проживания (гостиницы) (-4.7)	Гостевые дома (-4.7)	1. размещение беседок, отдельно стоящих навесов и веранд (-4.7); 2. размещение отдельно стоящих бань и саун, в том числе с пристроенными бассейнами (-4.7); 3. размещение резервуаров для хранения воды, размещение летних кухонь, сараев для хранения инвентаря, погреба, кладовых, дровяников площадью до 40 м <sup>2</sup> (-4.7); 4. размещение садов, огородов, палисадников (-4.7); 5. размещение наземных открытых автостоянок при зданиях в пределах земельных участков, отведенных под данное здание, гаражей (-4.7); 6. размещение площадок для занятий физкультурой и спортом, подвижных игр, летние театры и кинотеатры (-4.7)	1. Хозяйственные постройки (-4.7); 2. Гаражи (-4.7); 3. отдельно стоящие беседки и навесы (-4.7); 4. отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые (-4.7); 5. надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем) (-4.7); 6. летние кухни, строения для летних театров и кинотеатров (-4.7).



### 3. Перечень условно разрешённых видов использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Условно разрешённые виды использования земельного участка	Состав условно разрешённого вида использования земельного участка	Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства	Условно разрешённые виды использования земельных участков	Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства
Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (-3.3, 4.2, 4.3, 4.4, 4.6)	Земельные участки ресторанов, кафе, баров (- 4.6)	Объекты общественного питания (- 4.6)	1. размещение хозяйственных построек (-3.3, 4.3, 4.6); 2. площадки для торговли «с колёс» (-3.3, 4.3, 4.6).	1. хозяйственные постройки (- 4.6); 2. объекты розничной торговли (- 4.6); 3. объекты общественного питания (- 4.6)
	Земельные участки рынков (- 4.3)	Крытые розничные рынки (- 4.3).		1. хозяйственные постройки (- 4.3).; 2. гаражи служебного автотранспорта (- 4.3).; 3. сооружения для погрузки и разгрузки автотранспорта (рампы) (- 4.3).
	Земельные участки химчисток, прачечных (- 3.3).	Химчистки, прачечные (- 3.3)		Хозяйственные постройки (- 3.3).
		Приёмные пункты химчисток и прачечных (- 3.3)		
	Земельные участки для размещения объектов розничной торговли (-4.4)	Объекты розничной торговли (-4.4)		Размещение хозяйственных построек (-2.7.1, 3.3, 4.4, 4.9, 4.9.1).
Земельные участки для размещения объектов технического	Автомойки автомобилей до двух постов (-2.7.1, 4.9, 4.9.1)			

	обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования (-2.7.1, 4.9, 4.9.1)	Мастерские по ремонту (-2.7.1, 4.9, 4.9.1)		
	Земельные участки фотоателье, фотолабораторий (- 3.3).	Фотоателье, фотолаборатории (- 3.3).		
	Земельные участки бань (- 3.3)	Бани, сауны, фитнес-центры (- 3.3)	1. размещение хозяйственных построек (- 3.3); 2. размещение открытых плескательных бассейнов, площадок для занятий физкультурой и спортом (- 3.3).	1. Хозяйственные постройки (- 3.3); 2. Бассейны крытые (- 3.3); 3. отдельно стоящие спортивные залы (- 3.3).
	Земельные участки предприятий по прокату (- 3.3).	Объекты по предоставлению услуг по прокату техники (- 3.3).	Размещение хозяйственных построек (- 3.3).	1. хозяйственные постройки (- 3.3);
Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц (-4.7)	Земельные участки гостиниц (-4.7)	Гостиницы (-4.7)	Размещение хозяйственных построек (-4.7)	1. хозяйственные постройки (-4.7); 2. гаражи (-4.7); 3. отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые (-4.7).
	Земельные участки прочих мест для временного проживания (отелей, мотелей) (-4.7)	Мотели, туристические базы, базы отдыха вместимостью не более 50 мест (-4.7)		
		Отдельно стоящие здания для проживания отдыхающих (- 4.7)		

		Административные и административно-бытовые корпуса туристических баз, мотелей, баз отдыха (-4.7)		
Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (- 3.4, 3.4.1, 3.4.2, 3.5, 3.5.1, 3.5.2, 3.6, 3.7, 3.10, 3.10.1, 3.10.2, 4.5, 4.6, 5.0, 5.1)	Земельные участки образовательных учреждений (дошкольные, общеобразовательные, начального, среднего профессионального образования, дополнительного образования взрослых) (-3.5, 3.5.1, 3.5.2)	Дошкольные образовательные учреждения (-3.5, 3.5.1, 3.5.2)	1. размещение хозяйственных построек (-3.5, 3.5.1, 3.5.2, 3.10, 3.10.1, 3.10.2, 5.1); 2. площадки для занятий физкультурой и спортом, активных игр, спортивные ядра образовательных учреждений (-3.5, 3.5.1, 3.5.2, 3.10, 3.10.1, 3.10.2, 5.1).	1. хозяйственные постройки (-3.5, 3.5.1, 3.5.2, 3.10, 3.10.1, 3.10.2, 5.1); 2. гаражи служебного автотранспорта, в том числе с мастерскими, учебные мастерские, лабораторные корпуса (-3.5, 3.5.1, 3.5.2, 3.10, 3.10.1, 3.10.2, 5.1)
		Общеобразовательные школы (-3.5, 3.5.1, 3.5.2)		
		Учреждения начального, среднего, высшего профессионального образования (-3.5, 3.5.1, 3.5.2)		
	Земельные участки ветеринарных лечебниц (-3.10, 3.10.1, 3.10.2)	Ветеринарные лечебницы (-3.10, 3.10.1, 3.10.2)		
	Земельные участки образовательных учреждений, физической культуры и спорта (-5.1)	Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные корпуса, спортивные площадки, бассейны (-5.1)		
	Земельные участки объектов здравоохранения (-3.4,	Больничные учреждения (за исключением инфекционных, психиатрических и	1. размещение хозяйственных построек (-3.4, 3.4.1, 3.4.2);	1. хозяйственные постройки (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 2. гаражи служебного

	3.4.1, 3.4.2).	туберкулёзных больниц и лепрозориев) (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)	2. размещение лабораторий, прачечных, пищеблоков, столовых, моргов, гаражей служебного и специального автотранспорта (-3.4, 3.4.1, 3.4.2).	автотранспорта (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 3. лабораторные корпуса (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 4. Прачечные (-3.4, 3.4.1, 3.4.2), 5. Пищеблоки (-3.4, 3.4.1, 3.4.2) ; 6. Столовые(-3.4, 3.4.1, 3.4.2) ; 7. Морги (-3.4, 3.4.1, 3.4.2).
		Диспансеры (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)		
		Амбулаторно-поликлинические учреждения (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)		
		Медицинские центры, в том числе научно-практические (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)		
		Учреждения охраны материнства и детства (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)		
		Учреждения здравоохранения особого типа (кроме паталого-анатомических бюро и бюро судебно-медицинской экспертизы) (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)		
		Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (кроме противочумных и дезинфекционных центров (станций) (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)		
		Аптечные учреждения (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)		
		Медицинские кабинеты (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)		
	Земельные участки учреждений кино и	Кинотеатры (-3.6)	Размещение хозяйственных построек (-3.6)	1. хозяйственные постройки (-3.6); 2. гаражи для служебного

	кинопроката (-3.6)			транспорта (-3.6).
	Земельные участки театрально-зрелищных предприятий, концертных организаций и коллективов филармонии (-3.6)	Культурно-досуговые центры (-3.6)		
	Земельные участки религиозных групп и организаций (-3.7)	Культовые объекты (-3.7)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. размещение при культовых объектах жилых домов для проживания священнослужителей и членов их семей (-3.7);</li> <li>2. земельных участков для трудовой деятельности в монастырях и благотворительных учреждениях (-3.7)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. жилые дома для проживания священнослужителей и членов их семей (-3.7);</li> <li>2. хозяйственные постройки (-3.7);</li> <li>3. строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа (-3.7);</li> <li>4. здания для проживания и трудовой деятельности монашествующих (-3.7);</li> <li>5. здания для размещения благотворительных учреждений, в том числе производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов (-3.7).</li> </ol>
	Земельные участки организаций, занимающихся банковской и страховой деятельностью (-4.5)	Отделения банков (-4.5)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. размещение хозяйственных построек (-3.6, 4.5, 4.6, 5.0);</li> <li>2. гаражей служебного автотранспорта (-3.6, 4.5, 4.6, 5.0)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. хозяйственные постройки (-3.6, 4.5, 4.6, 5.0);</li> <li>2. гаражи для служебного транспорта (-3.6, 4.5, 4.6, 5.0).</li> </ol>
Офисы (-4.5)				
Парковые павильоны. (-5.0)				
Земельные участки парков (-5.0)	Объекты общественного			

		питания вместимостью не более 30 мест (-4.6)		
		Культурно-досуговые центры (-3.6)		

3. На основе сочетания предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Ж-1:

- минимальный размер земельного участка 600м<sup>2</sup> (для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки);
- минимальный размер земельного участка 400м<sup>2</sup> (для земельных участков, предназначенных для размещения домов блокированной жилой застройки);
- максимальное количество этажей: 4;
- максимальная высота здания: 15 метров;
- максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;
- максимальный размер земельного участка 2500 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для размещения домов индивидуальной жилой застройки);
- максимальный размер земельного участка 600 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для размещения домов блокированной жилой застройки);
- максимальный процент плотности застройки: 60 процентов.
- Отступ застройки:
  - от жилого дома – 3 м;
  - от других построек (баня, гараж и др.) – 1м;
  - от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
  - от стволов среднерослых деревьев – 2м;
  - от кустарников – 1 м.
  - от постройки для содержания скота и птицы – 4м.

- Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.
4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 64 настоящих Правил.

## Статья 49. Градостроительный регламент зоны дачного хозяйства, огородничества и садоводства (Ж.2)

### 1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основной вид разрешённого использования земельного участка	Состав вида разрешённого использования земельного участка	Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства
Земельные участки, предназначенные для дачного строительства, садоводства и огородничества (-13.2, 13.2.1, 13.2.2)	Садовые, огородные и дачные земельные участки (13.2, 13.2.1, 13.2.2)	Садовые дома (-13.2, 13.2.1, 13.2.2)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. размещение дворовых площадок (-13.2, 13.2.1, 13.2.2);</li> <li>2. размещение беседок, отдельно стоящих навесов и веранд (-13.2, 13.2.1, 13.2.2);</li> <li>3. размещение отдельно стоящих индивидуальных бань и саун, расположенных на садовых участках в том числе с пристроенными бассейнами (-13.2, 13.2.1, 13.2.2);</li> <li>4. размещение надворных туалетов (-13.2, 13.2.1, 13.2.2);</li> <li>5. размещение индивидуальных резервуаров для хранения воды, скважин для забора воды, индивидуальных колодцев (-13.2, 13.2.1, 13.2.2);</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. хозяйственные постройки (-13.2, 13.2.1, 13.2.2);</li> <li>2. гаражи (-13.2, 13.2.1, 13.2.2);</li> <li>3. строения для домашних животных и птицы, отдельно стоящие беседки и навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности (-13.2, 13.2.1, 13.2.2);</li> <li>4. отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны, расположенные</li> </ol>
		Дачи (-13.2, 13.2.1, 13.2.2)		
Хозяйственные постройки (-13.2, 13.2.1, 13.2.2)				
Строения для содержания домашних животных и птицы (-13.2, 13.2.1, 13.2.2)				
Земельные участки ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания (- 4.9, 4.9.1)		ремонтные мастерские (- 4.9, 4.9.1)		

		мастерских технического обслуживания (СТО) (- 4.9, 4.9.1)	6. размещение строений для домашних животных, и птицы 7. (-13.2, 13.2.1, 13.2.2); 8. размещение хозяйственных построек, размещение летней кухни, сараев для хранения инвентаря, погреба, кладовых, дровяников площадью до 40 м <sup>2</sup> 9. (-13.2, 13.2.1, 13.2.2); 10. размещение садов, огородов, палисадников (-13.2, 13.2.1, 13.2.2); 11. размещение наземных открытых автостоянок при зданиях в пределах земельных участков, отведенных под данное здание (-13.2, 13.2.1, 13.2.2)	на приусадебных участках (-13.2, 13.2.1, 13.2.2); 5. надворные туалеты (-13.2, 13.2.1, 13.2.2); 6. летние кухни (-13.2, 13.2.1, 13.2.2); 7. гостевые дома (-13.2, 13.2.1, 13.2.2)
Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (-3.3, 4.2, 4.3, 4.4, 4.6)	Земельные участки для размещения объектов оптовой и розничной торговли (- 4.6)	Объекты розничной торговли (- 4.6)	Размещение хозяйственных построек (- 4.4, 4.6)	Хозяйственные постройки (- 4.4, 4.6)
	Земельные участки ресторанов, кафе, баров (- 4.4)	Объекты общественного питания с количеством посадочных мест не более 30 (- 4.4)		

2. Условно разрешённые виды использования: для данной территориальной зоны не предусмотрены..

3. Для зоны Ж-2 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- максимальный размер земельного участка:



- 1500 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для коллективного и индивидуального садоводства);
  - 1500 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для коллективного и индивидуального огородничества);
  - 1500 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для дачного строительства);
  - минимальный размер земельного участка:
    - 500 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для коллективного и индивидуального садоводства);
    - 400 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для коллективного огородничества);
    - 5 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для индивидуального огородничества);
    - 600 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для дачного строительства);
  - максимальное количество этажей: 4 (включая мансардный);
  - максимальная высота здания 14 метров;
  - максимальная высота ограждения между земельными участками, а также между земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;
  - максимальный процент застройки: определяется проектной документацией при условии обеспечения нормируемой инсоляции и аэрации;
  - максимальный процент плотности застройки: 60 процентов.
  - Отступ застройки:
    - от жилого дома – 3 м;
    - от других построек (баня, гараж и др.) – 1 м;
    - от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
    - от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
    - от кустарников – 1 м.
    - от постройки для содержания скота и птицы – 4 м.
  - Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.
4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 64 настоящих Правил.

## Статья 50. Градостроительный регламент зоны общественно-делового назначения (ОД.1)

### 1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основной вид разрешённого использования земельного участка	Состав вида разрешённого использования земельного участка	Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства
Земельные участки, предназначенные для размещения домов среднеэтажной жилой застройки (- 2.5)	Земельные участки общежитий (-2.1.1, 2.5)	Общежития (-2.1.1, 2.5)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. размещение дворовых площадок (-2.1.1, 2.5);</li> <li>2. размещение беседок, отдельно стоящих навесов и веранд (-2.1.1, 2.5);</li> <li>3. размещение наземных открытых автостоянок при зданиях (-2.1.1, 2.5);</li> <li>4. размещение объектов пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы) (-2.1.1, 2.5);</li> <li>5. площадки для сбора мусора (-2.1.1, 2.5) ;</li> <li>6. размещение элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы) (-2.1.1, 2.5)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. хозяйственные постройки (-2.1.1, 2.5);</li> <li>2. постройки для занятия индивидуальной трудовой деятельностью (-2.1.1, 2.5);</li> <li>3. гаражи; отдельно стоящие беседки и навесы (-2.1.1, 2.5);</li> <li>4. гостевые парковки</li> <li>5. (-2.1.1, 2.5).</li> </ol>
	Земельные участки для размещения объектов малоэтажного жилищного строительства (- 2.1.1)	Малоэтажные многоквартирные дома (- 2.1.1)		
	Земельные участки, предназначенные для размещения среднеэтажных жилых домов (- 2.5)	Среднеэтажные многоквартирные дома (- 2.5)		
Земельные участки, предназначенные для	Земельные участки для размещения объектов	Объекты розничной торговли (- 4.3, 4.4)	Размещение хозяйственных построек (-3.3, 4.2, 4.3, 4.4, 4.6)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. хозяйственные постройки (-3.3, 4.2, 4.3,</li> </ol>

размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (-3.3, 4.2, 4.3, 4.4, 4.6)	оптовой и розничной торговли (- 4.3, 4.4)			4.4, 4.6).
	Земельные участки ресторанов, кафе, баров (-4.6)	Объекты общественного питания (-4.6)		
	Земельные участки столовых при предприятиях и учреждениях и предприятий поставки продукции общественного питания (-4.6)	Объекты общественного питания (-4.6)		
	Земельные участки ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания (-3.3)	Объекты мелкого бытового ремонта (-3.3)		
	Земельные участки химчисток, прачечных (-3.3)	Приёмные пункты химчисток и прачечных (-3.3)		
	Земельные участки фотоателье, фотолабораторий (-3.3)	Фотоателье, фотолаборатории (-3.3)		
	Земельные участки бань (-3.3)	Бани, сауны, фитнес-центры (-3.3)	1. размещение хозяйственных построек (-3.3); 2. размещение открытых плескательных бассейнов, площадок для занятий физкультурой и спортом (-3.3)	1. хозяйственные постройки (-3.3); 2. бассейны крытые (-3.3); 3. отдельно стоящие спортивные залы (-3.3).
	Земельные участки парикмахерских (-3.3)	Парикмахерские (-3.3)	Размещение хозяйственных построек (-3.3)	1. хозяйственные постройки (-3.3);

	Земельные участки предприятий по прокату (-3.3)	Объекты по предоставлению услуг по прокату техники (-3.3)		2. сооружения для погрузки автомобилей (рампы) (-3.3)
Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц (-4.7)	Земельные участки гостиниц (-4.7)	Гостиницы (-4.7)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. размещение отдельно стоящих бань и саун, в том числе с пристроенными бассейнами (-4.7);</li> <li>2. размещение резервуаров для хранения воды (-4.7);</li> <li>3. размещение наземных открытых автостоянок при зданиях в пределах земельных участков, отведенных под данное здание (-4.7);</li> <li>4. гаражей (-4.7)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. хозяйственные постройки (-4.7);</li> <li>2. гаражи (-4.7);</li> <li>3. отдельно стоящие бассейны, бани и сауны (-4.7).</li> </ol>
Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (- 3.4, 3.4.1, 3.4.2, 3.5, 3.5.1, 3.5.2,	Земельные участки образовательных учреждений (дошкольные, общеобразовательные, начального, среднего, высшего профессионального и послевузовского образования, дополнительного образования взрослых) (-3.5, 3.5.1, 3.5.2)	Дошкольные образовательные учреждения (-3.5, 3.5.1, 3.5.2)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. размещение хозяйственных построек (-3.5, 3.5.1, 3.5.2, 3.10, 3.10.1, 3.10.2, 5.1);</li> <li>2. площадки для занятий физкультурой и спортом, активных игр (-3.5, 3.5.1, 3.5.2, 3.10, 3.10.1, 3.10.2, 5.1),</li> <li>3. спортивные ядра образовательных учреждений (-3.5, 3.5.1, 3.5.2, 3.10, 3.10.1, 3.10.2, 5.1)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. хозяйственные постройки (-3.5, 3.5.1, 3.5.2, 3.10, 3.10.1, 3.10.2, 5.1);</li> <li>2. гаражи служебного автотранспорта, в том числе с мастерскими, учебные мастерские (-3.5, 3.5.1, 3.5.2, 3.10, 3.10.1, 3.10.2, 5.1);</li> <li>3. лабораторные корпуса (-3.5, 3.5.1, 3.5.2, 3.10, 3.10.1, 3.10.2, 5.1)</li> </ol>
		Общеобразовательные школы (-3.5, 3.5.1, 3.5.2)		
		Учреждения начального, среднего, высшего профессионального образования (-3.5, 3.5.1, 3.5.2)		
	Земельные участки объектов здравоохранения (лечебно-профилактичес-	Амбулаторно-поликлинические учреждения (-3.4, 3.4.1,	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. размещение хозяйственных построек (-3.4, 3.4.1, 3.4.2);</li> <li>2. размещение лабораторий (-3.4,</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. хозяйственные постройки (-3.4, 3.4.1, 3.4.2);</li> </ol>

3.6, 3.7, 3.10, 3.10.1, 3.10.2, 4.5, 4.6, 5.0, 5.1).	кие и научно-исследовательские учреждения, образовательные учреждения, фармацевтические предприятия и организации, аптечные учреждения, санитарно-профилактические учреждения, территориальные органы, созданные в установленном порядке для осуществления санитарно-эпидемиологического надзора, учреждения судебно-медицинской экспертизы) (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)	3.4.2)	3.4.1, 3.4.2); 3. Прачечных (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 4. Пищеблоков (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 5. Столовых(-3.4, 3.4.1, 3.4.2) ; 6. Моргов (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 7. гаражей служебного и специального автотранспорта (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)	2. гаражи служебного автотранспорта (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 3. лабораторные корпуса (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 4. прачечные (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 5. пищеблоки (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 6. столовые (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 7. морги (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)
		Медицинские центры, в том числе научно-практические (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)		
		Учреждения охраны материнства и детства (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)		
		Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (кроме противочумных и дезинфекционных центров (станций) (-3.4, 3.4.1, 3.4.2).		
		Аптечные учреждения		
		Медицинские кабинеты (-3.4, 3.4.1, 3.4.2).		
Земельные участки органов государственного управления общего и социально-экономического характера (- 3.8)	Административные здания для размещения органов управления (- 3.8)	1. размещение хозяйственных построек (-3.2, 3.8, 8.3, 8.4); 2. размещение гаражей служебного и специального автотранспорта (-3.2, 3.8, 8.3, 8.4)	1. хозяйственные постройки (-3.2, 3.8, 8.3, 8.4), 2. гаражи служебного и специального автотранспорта (-3.2, 3.8, 8.3, 8.4)	
Земельные участки органов по реализации внешней политики, обеспечению	Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны			

	законности, прав и свобод граждан, охране собственности и общественного порядка, борьбе с преступностью (- 3.8, 8.3, 8.4)	порядка (- 3.8).		
	Земельные участки организаций обязательного социального обеспечения и объектов предоставления социальных услуг (- 3.2)	Объекты для предоставления социальных услуг (- 3.2)		
	Земельные участки детско-юношеских спортивных школ, клубов физической подготовки, спортивно-технических школ (- 5.0)	Учебные корпуса специализированных спортивных учебных учреждений (- 5.0).	1. размещение хозяйственных построек (- 5.0); 2. размещение гаражей служебного и специального автотранспорта (- 5.0).	1. хозяйственные постройки (- 5.0); 2. гаражи служебного и специального автотранспорта (- 5.0)
		Спортивные площадки, спортдвора, спортивные корпуса, бассейны (- 5.0)		
	Земельные участки образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта (- 5.0)	Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные корпуса, спортивные площадки, бассейны (- 5.0)		
	Земельные участки	Объекты капитального		

	<p>общероссийских физкультурно-спортивных объединений (физкультурно-спортивные организации, общероссийские федерации (союзы, ассоциации) по различным видам спорта, общественно-государственные физкультурно-спортивные общества) (- 5.0)</p>	<p>строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные корпуса, спортивные площадки, бассейны (- 5.0)</p>		
	<p>Земельные участки учреждений кино и кинопроката (-3.6)</p>	<p>Кинотеатры (-3.6)</p>	<p>Размещение хозяйственных построек (- 3.5, 3.5.1, 3.5.2, 3.6, 4.5, 6.8)</p>	<p>1. хозяйственные постройки (- 3.5, 3.5.1, 3.5.2, 3.6, 4.5, 6.8); 2. гаражи служебного автотранспорта (- 3.5, 3.5.1, 3.5.2, 3.6, 4.5, 6.8); 3. производственные мастерские при народных музеях с производством изделий народного творчества (- 3.5, 3.5.1, 3.5.2, 3.6, 4.5, 6.8)</p>
	<p>Земельные участки театрально-зрелищных предприятий, концертных организаций и коллективов филармонии (-3.6)</p>	<p>Культурно-досуговые центры (-3.6) Дворцы и дома культуры (-3.6)</p>		
	<p>Земельные участки выставок, музеев (-3.6)</p>	<p>Музеи (-3.6)</p>		
	<p>Земельные участки музыкальных, художественных и хореографических школ, клубных учреждений и библиотек (-3.5, 3.5.1, 3.5.2, 3.6)</p>	<p>Учреждения дополнительного образования детей и взрослых (- 3.5, 3.5.1, 3.5.2). Клубы (-3.6) Библиотеки (-3.6)</p>		

	Земельные участки организаций, занимающихся банковской и страховой деятельностью (-4.5)	Офисы и банки (-4.5)		
	Земельные участки организаций почтовой связи (-6.8)	Отделения почтовой связи, иные учреждения организаций почтовой связи (-6.8)		
Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (- 3.1)	Земельные участки ТСЖ и ЖЭУ (- 3.1)	Административно-бытовые корпуса предприятий и организаций, оказывающих услуги в жилищно-коммунальном секторе (- 3.1)	1. размещение хозяйственных построек (- 3.1); 2. гаражей для служебного транспорта (- 3.1)	1. хозяйственные постройки (- 3.1, 7.0, 7.1.), 2. гаражи служебного автотранспорта (- 3.1, 7.0, 7.1.)
Земельные участки, предназначенные для размещения железнодорожных вокзалов, автодорожных	Земельные участки для размещения автодорожных вокзалов и автостанций (-7.0, 7.1.2)	Автовокзалы и автостанции (-7.0, 7.1.2)	Размещение гаражей для служебного транспорта (-7.0, 7.1.2)	



вокзалов (-7.0, 7.1.1, 7.1.2)				
-------------------------------	--	--	--	--

## 2. Перечень условно разрешённых видов использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Условно разрешённые виды использования земельного участка	Состав условно разрешённого вида использования земельного участка	Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства	Вспомогательные виды использования земельных участков (установленные к условно разрешённым)	Вспомогательные виды использования объектов капитального строительства (установленные к условно разрешённым)
Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (-3.3, 4.2, 4.3, 4.4, 4.6)	Земельные участки химчисток, прачечных (-3.3)	Химчистки, прачечные (-3.3)	Размещение хозяйственных построек (-3.3)	Хозяйственные постройки (-3.3)
	Земельные участки религиозных групп и организаций (-3.7)	Культовые объекты (-3.7)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. размещение хозяйственных построек (-3.7);</li> <li>2. размещение строений и сооружений вспомогательного назначения для отправления культа (-3.7);</li> <li>3. размещение зданий для размещения благотворительных учреждений, в том числе производственного назначения (-3.7)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. хозяйственные постройки (-3.7);</li> <li>2. строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа (-3.7);</li> <li>3. здания для размещения благотворительных учреждений, в том числе производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов (-3.7).</li> </ol>
	Земельные участки рынков (- 4.3)	Розничные рынки (- 4.3)	Размещение хозяйственных построек (- 4.3)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. хозяйственные постройки (- 4.3);</li> <li>2. сооружения для разгрузки автомобилей (рампы)</li> </ol>

				(- 4.3).
Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (- 4.9)	Земельные участки, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности (- 4.9)	Автостоянки, в том числе многоуровневые, для хранения индивидуального автотранспорта (- 4.9)	Размещение стоянок индивидуального транспорта (- 4.9)	Хозяйственные постройки для хранения автомобильного инвентаря (- 4.9).

3. Для зоны ОД.1 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- максимальная высота зданий: 25 метров;
- максимальная высота ограждения между земельными участками, занятыми нежилыми зданиями и сооружениями, а также между такими земельными участками и территориями общего пользования: 1,8 метров;
- автостоянки продолжительной парковки (более 15 мин) должны быть размещены вне уровня пешеходного движения и не более чем в 100-метровой удаленности от объектов общественно-деловой зоны. Автостоянки краткосрочной парковки (менее 15 мин) должны размещаться не более чем в 50-метровой удаленности от объектов;
- минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчётов инсоляции и освещенности, учёта противопожарных требований;
- коммунальные и производственные предприятия, обслуживающие население – полезной площадью не более 200 м<sup>2</sup>, встроенные или занимающие часть зданий без производственных территорий, экологически безопасные.

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

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 64 настоящих Правил.

## Статья 51. Градостроительный регламент зоны размещения объектов здравоохранения (ОД.2).

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основной вид разрешённого использования земельного участка	Состав вида разрешённого использования земельного участка	Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства
Земельные участки, предназначенные для размещения объектов лечебно-оздоровительного назначения (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)	Земельные участки объектов здравоохранения (лечебно-профилактические и научно-исследовательские учреждения, образовательные учреждения, фармацевтические предприятия и организации, аптечные учреждения, санитарно-профилактические учреждения, территориальные органы, созданные в установленном порядке для осуществления санитарно-	Амбулаторно-поликлинические учреждения (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)	1. размещение хозяйственных построек (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 2. размещение лабораторий (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 3. Прачечных (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 4. Пищеблоков (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 5. Столовых (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 6. Моргов (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 7. гаражей служебного и специального автотранспорта (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)	1. хозяйственные постройки (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 2. гаражи служебного автотранспорта (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 3. лабораторные корпуса (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 4. прачечные (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 5. пищеблоки (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 6. столовые (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 7. морги (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)
		Медицинские центры, в том числе научно-практические (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)		
		Учреждения охраны материнства и детства (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)		
		Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека (кроме противочумных и		

	эпидемиологического надзора, учреждения судебно-медицинской экспертизы) (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)	дезинфекционных центров (станций) (-3.4, 3.4.1, 3.4.2).		
		Аптечные учреждения (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)		
	Земельные участки объектов здравоохранения (психиатрических, туберкулезных, наркологических и другие специализированные больниц, хосписов) (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)	Психиатрические больницы (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)	1. размещение хозяйственных построек (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 2. размещение лабораторий (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 3. прачечных (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 4. пищеблоков (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 5. столовых (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 6. моргов (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 7. гаражей служебного и специального автотранспорта (- 3.4, 3.4.1, 3.4.2)	1. хозяйственные постройки (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 2. гаражи служебного автотранспорта (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 3. лабораторные корпуса (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 4. прачечные (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 5. пищеблоки (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 6. столовые (-3.4, 3.4.1, 3.4.2); 7. морги (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)
		Туберкулезные больницы (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)		
		Наркологические больницы (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)		
		Хосписы (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)		

## 2. Перечень условно разрешённых видов использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Условно разрешённые виды использования земельного участка	Состав условно разрешённого вида использования земельного участка	Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства	Вспомогательные виды использования земельных участков (установленные к условно разрешённым)	Вспомогательные виды использования объектов капитального строительства (установленные к условно разрешённым)
Земельные участки,	Земельные участки	Культовые объекты	1. размещение	1. хозяйственные постройки

предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (-3.3, 4.2, 4.3, 4.4, 4.6)	религиозных групп и организаций (- 3.7)	(- 3.7)	хозяйственных построек (- 3.7); 2. размещение строений и сооружений вспомогательного назначения для отправления культа (- 3.7); 3. размещение зданий для размещения благотворительных учреждений, в том числе производственного назначения (- 3.7)	(- 3.7); 2. строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа (- 3.7); 3. здания для размещения благотворительных учреждений, в том числе производственного назначения, не требующих установления санитарно-защитных зон или разрывов (- 3.7).
	Земельные участки рынков (- 4.3)	Розничные рынки (- 4.3)	Размещение хозяйственных построек (- 4.3)	1. хозяйственные постройки (- 4.3); 2. сооружения для разгрузки автомобилей (рампы) (- 4.3).
Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок (- 4.9)	Земельные участки, предназначенные для хранения автотранспортных средств для личных, семейных, домашних и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности (- 4.9)	Автостоянки, в том числе многоуровневые, для хранения индивидуального автотранспорта (- 4.9)	Размещение стоянок индивидуального транспорта (- 4.9)	Хозяйственные постройки для хранения автомобильного инвентаря (- 4.9).
Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров,	Земельные участки скверов (- 12.0)	Не установлены	Размещение временных летних предприятий общественного питания вместимостью не более	Не установлены

застав, переулков, проездов, тупиков (- 12.0)			30 мест (- 4.6)	
--	--	--	-----------------	--

3. Для зоны ОД.2 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- вместимость учреждений в поселковой черте не должна превышать 100 коек;
- больницы общего типа вместимостью более 1000 коек следует размещать не ближе 500 м от жилой и общественно-деловой застройки;
- размер земельного участка стационарных лечебных учреждений на одну койку в зависимости от вместимости от 300 м<sup>2</sup> до 60 м<sup>2</sup>, в условиях реконструкции возможно уменьшение на 25%;
- площадь зелёных насаждений (в том числе газонов) – не менее 60% территории больницы;
- площадка для мусоросборников на территории хозяйственной зоны должны размещаться на расстоянии от лечебных учреждений – не менее 25 м, от лечебного корпуса и пищеблока – не менее 100.

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.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 64 настоящих Правил.

## **Статья 52. Градостроительный регламент зоны размещения спортивно - зрелищных объектов (ОД.3).**

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основной вид разрешённого использования	Состав вида разрешённого использования земельного участка	Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешённого использования объектов
---	---	--	--	--

земельного участка				капитального строительства
Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	Земельные участки детско-юношеских спортивных школ, клубов физической подготовки, спортивно-технических школ (-5.1)	Учебные корпуса специализированных спортивных учебных учреждений (- 5.1).	1. размещение хозяйственных построек (- 5.1); 2. размещение гаражей служебного и специального автотранспорта (- 5.1).	1. хозяйственные постройки (- 5.1); 2. гаражи служебного и специального автотранспорта (- 5.1)
		Спортивные площадки, спортдвора, спортивные корпуса, бассейны (- 5.1)		
	Земельные участки образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта (- 5.1)	Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные корпуса, спортивные площадки, бассейны (- 5.1)		
		Стадионы (- 5.1)		
		Велотреки (- 5.1)		
Земельные участки спортивных арен с трибунами (- 5.1)	Теннисные корты (- 5.1)			
	Мотодромы (- 5.1)			
	Ипподромы (- 5.1)			
Земельные участки спортивных клубов, коллективов физической культуры, действующих на самостоятельной и профессиональной основах в образовательных учреждениях	Ледовые дворцы (- 5.1)			
	Спортивные корпуса и спортивные площадки при образовательных учреждениях, бассейны (- 5.1).	1. размещение хозяйственных построек (- 5.1); 2. размещение гаражей служебного и специального автотранспорта(- 5.1)	1. хозяйственные постройки (- 5.1); 2. гаражи служебного и специального автотранспорта(- 5.1)	

	Земельные участки детско-юношеских спортивных школ, клубов физической подготовки, спортивно-технических школ (- 5.1)	Учебные корпуса специализированных спортивных учебных учреждений (- 5.1) Спортивные площадки, спортдвора, спортивные корпуса, бассейны (- 5.1)		
	Земельные участки образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта (- 5.1)	Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные корпуса, спортивные площадки, бассейны (- 5.1)		
	Земельные участки общероссийских физкультурно-спортивных объединений (физкультурно-спортивные организации, общероссийские федерации (союзы, ассоциации) по различным видам спорта, общественно-государственные физкультурно-спортивные общества) (- 5.1)	Объекты капитального строительства для размещения образовательных учреждений и научных организаций в области физической культуры и спорта, спортивные корпуса, спортивные площадки, бассейны (- 5.1)		
Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и	Земельные участки домов отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических баз, стационарных и	Объекты общественного питания вместимостью не более 50 мест (- 4.6) Здания и сооружения для		1. хозяйственные постройки (- 5.0); 2. гаражи служебного и специального



лечебно-оздоровительного назначения (- 5.0)	палаточных туристско-оздоровительных лагерей (- 5.2.1)	обеспечения эксплуатации парка (уборки мусора, работы с зелёными насаждениями и т.п.) (- 12.2)		автотранспорта (- 5.0)
		Спортивные корпуса (- 5.1)		
		Пункты оказания первой медицинской помощи (- 3.4)		
		Здания и сооружения для размещения органов охраны правопорядка (- 8.3)		
Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания (-3.3, 4.2, 4.3, 4.4, 4.6)	Земельные участки для размещения объектов оптовой и розничной торговли (- 4.3, 4.4)	Объекты розничной торговли (- 4.3, 4.4)	Размещение хозяйственных построек (- 4.3, 4.4, 4.6)	1. хозяйственные постройки (- 4.3, 4.4, 4.6); 2. сооружения для разгрузки автомобилей (рампы) (- 4.3, 4.4, 4.6)
		Земельные участки столовых при предприятиях и учреждениях и предприятий поставки продукции общественного питания (- 4.6)		
	Земельные участки бань (- 3.3)	Бани, сауны, фитнес-центры (- 3.3)	1. размещение хозяйственных построек (- 3.3); 2. размещение открытых плескательных бассейнов, площадок для занятий физкультурой и спортом (- 3.3)	1. хозяйственные постройки (- 3.3); 2. сооружения для погрузки автомобилей (рампы) (- 3.3); 3. бассейны крытые (- 3.3); 4. отдельно стоящие спортивные залы (- 3.3).
			Земельные участки	

	предприятий по прокату (- 3.3)	по прокату техники (- 3.3)	построек (- 3.3)	постройки; 2. сооружения для погрузки автомобилей (рампы) (- 3.3)
--	--------------------------------	----------------------------	------------------	--

2. Условно разрешённые виды использования: для данной территориальной зоны не предусмотрены..

3. Для зоны ОД.3 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- размещение трибун вместимостью свыше 1000 мест;

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.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 64 настоящих Правил.

### **Статья 53. Градостроительный регламент зоны озелененных территорий парков, скверов, бульваров, набережных (РОТ.1).**

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основной вид разрешённого использования земельного участка	Состав вида разрешённого использования земельного участка	Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства
--	---	--	--	---

Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (- 12.0, 9.0, 9.1)	Земельные участки общероссийских физкультурно-спортивных объединений (- 5.1)	Спортивные площадки, спортдвора, спортивные корпуса, бассейны (- 5.1)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. размещение хозяйственных построек (- 9.0);</li> <li>2. размещение гаражей служебного и специального автотранспорта (- 9.0).</li> </ol> <ul style="list-style-type: none"> <li>• хозяйственные постройки (- 9.0);</li> <li>• гаражи служебного и специального автотранспорта (- 9.0).</li> </ul>
	Земельные участки парков (культуры и отдыха) (- 9.0)	Парковые павильоны (- 9.0).	
	Земельные участки, имеющие особое природоохранное значение (парки, сады) (- 9.0)	Объекты общественного питания вместимостью не более 50 мест (- 4.6)	
		Культурно-досуговые центры (- 3.6)	
		Летние (открытые) кинотеатры и эстрады (- 3.6).	
		Культовые объекты (- 3.7)	
		Аквапарки (- 4.8).	
		Развлекательные павильоны (- 4.8)	
		Здания и сооружения для обеспечения эксплуатации (уборки мусора, работы с зелёными насаждениями и т.п.). (- 12.2)	
		Танцевальные залы. (- 4.8)	
		Спортивные корпуса (- 5.1).	
		Пункты оказания первой медицинской помощи (- 3.4).	

		Здания и сооружения для размещения органов охраны правопорядка и парка (- 8.3)		
	Земельные участки, имеющие особое природоохранное значение (скверы) (- 9.0)	Не устанавливаются	Летние площадки объектов общественного питания с количеством посадочных мест не более 50. (- 4.6)	Не устанавливаются
			Размещение спортивных площадок (- 5.1)	

2. Условно разрешённые виды использования: для данной территориальной зоны не предусмотрены..

3. Для зоны РОТ.1 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Наименование территории	Ед.изм	показатель
<b>Парки</b>		
Территория парка, общая площадь	га	10-15
территории зеленых насаждений и водоемов	%	65 – 70
Аллеи, дорожки, площадки	%	25 - 28
Здания и сооружения (8 м)	%	5 – 7
Максимальная высота зданий и сооружений	м	8
<b>Городские сады</b>		
Территория городского сада, общая площадь	га	3 - 5
Территории зеленых насаждений и водоемов	%	80 - 90
Аллеи, дорожки, площадки	%	8 - 15
Здания и сооружения	%	2 - 5
Максимальная высота зданий и сооружений	м	6-8
<b>Скверы</b>		

Территория сквера, общая площадь	га	0,5 до 2,0
Территории зеленых насаждений и водоемов	%	60 - 80
Аллеи, дорожки, площадки	%	40 – 20
Здания и сооружения	%	запрещены
<b>Бульвары</b>		
Территории зеленых насаждений и водоемов	%	70-75
Аллеи, дорожки, площадки	%	30 - 25
Здания и сооружения	%	запрещены
Допустимая рекреационная нагрузка	чел/га	до 50
Минимальное соотношение ширины и длины бульвара		не менее 1:3

Потребность в автостоянках рассчитывается в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектирования Оренбургской области. Размеры земельных участков автостоянок на одно место:

- для легковых автомобилей - 25 м<sup>2</sup>;
- автобусов - 40 м<sup>2</sup>;
- - для велосипедов - 0,9 м<sup>2</sup>.

Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельное количество этажей, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 64 настоящих Правил.

#### **Статья 54. Градостроительный регламент лесопокрытых территорий поселковых лесов, лесопарков (РОТ.2).**

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основной вид разрешённого использования земельного	Состав вида разрешённого использования земельного	Основные виды разрешённого	Вспомогательные виды разрешённого использования	Вспомогательные виды разрешённого
--	---	----------------------------	---	-----------------------------------

участка	участка	использования объектов капитального строительства	земельных участков	использования объектов капитального строительства
Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения (- 5.0)	Земельные участки домов отдыха, пансионатов, кемпингов, туристических баз, стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей (- 5.2.1)	Кемпинги, палаточные туристско-оздоровительные лагеря (- 5.2.1)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. размещение беседок, отдельно стоящих навесов и веранд (- 5.2.1, 5.3);</li> <li>2. размещение отдельно стоящих бань и саун, в том числе с пристроенными бассейнами (- 5.2.1, 5.3);</li> <li>3. размещение резервуаров для хранения воды (- 5.2.1, 5.3);</li> <li>4. размещение летних кухонь, сараев для хранения инвентаря (- 5.2.1, 5.3);</li> <li>5. размещение садов, палисадников (- 5.2.1, 5.3);</li> <li>6. размещение наземных открытых автостоянок при зданиях в пределах земельных участков, отведенных под данное здание (- 5.2.1, 5.3);</li> <li>7. гаражей (- 5.2.1, 5.3);</li> <li>8. размещение площадок для занятий физкультурой и спортом, подвижных игр, летние театры и кинотеатры (- 5.2.1, 5.3)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. хозяйственные постройки (- 5.2.1, 5.3);</li> <li>2. гаражи (- 5.2.1, 5.3);</li> <li>3. отдельно стоящие беседки и навесы (- 5.2.1, 5.3);</li> <li>4. отдельно стоящие бассейны, бани и сауны, душевые, надворные туалеты (при условии устройства септика с фильтрующим колодцем) (- 5.2.1, 5.3);</li> <li>5. летние кухни</li> <li>6. (- 5.2.1, 5.3);</li> <li>7. строения для летних театров и кинотеатров (- 5.2.1, 5.3)</li> </ol>
	Земельные участки домов рыболовов и охотников (- 5.3)	Дома рыболовов и охотников (охотничьи дома) (- 5.3)		
Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами,	Земельные участки, имеющие природоохранное значение (- 9.0, 9.1)	Не устанавливаются.	Зелёные насаждения (- 12.0)	Не устанавливаются

городскими лесами, скверами, парками, городскими садами (- 12.0, 9.0, 9.1)	Земельные участки, занятые лесами (- 9.0, 9.1)	Определяются в соответствии с лесохозяйственным регламентом лесов	Леса (- 9.0, 9.1)	Определяются в соответствии с лесохозяйственным регламентом лесов
Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные (- 12.0, 12.3, 11.0, 11.1, 11.2, 11.3)	Земельные участки общего пользования, занятые площадями, шоссе, аллеями, заставами, переулками, тупиками, улицами, проездами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, которые могут включаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации (- 12.0, 11.0)	Объекты для размещения служб наблюдения, спасения, медицинской помощи (- 12.0, 11.0).	1. размещение пляжных сооружений из лёгких конструкции и временных пляжных сооружений (- 12.0, 11.0); 2. лодочных станций (- 12.0, 11.0).	Не устанавливаются

2. Условно разрешённые виды использования: для данной территориальной зоны не предусмотрены..

3. Для зоны РОТ.2 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36

Градостроительного кодекса Российской Федерации:

Наименование территории	Ед.изм	показатель
<b>Парки</b>		
Территория парка, общая площадь	га	10-15
территории зеленых насаждений и водоемов	%	65 – 70

Аллеи, дорожки, площадки	%	25 - 28
Здания и сооружения (8 м)	%	5 – 7
Максимальная высота зданий и сооружений	м	8
<b>Городские сады</b>		
Территория городского сада, общая площадь	га	3 - 5
Территории зеленых насаждений и водоемов	%	80 - 90
Аллеи, дорожки, площадки	%	8 - 15
Здания и сооружения	%	2 - 5
Максимальная высота зданий и сооружений	м	6-8
<b>Скверы</b>		
Территория сквера, общая площадь	га	0,5 до 2,0
Территории зеленых насаждений и водоемов	%	60 - 80
Аллеи, дорожки, площадки	%	40 – 20
Здания и сооружения	%	запрещены
<b>Бульвары</b>		
Территории зеленых насаждений и водоемов	%	70-75
Аллеи, дорожки, площадки	%	30 - 25
Здания и сооружения	%	запрещены
Допустимая рекреационная нагрузка	чел/га	до 50
Минимальное соотношение ширины и длины бульвара		не менее 1:3

Потребность в автостоянках рассчитывается в соответствии с требованиями Нормативов градостроительного проектирования Оренбургской области. Размеры земельных участков автостоянок на одно место:

- для легковых автомобилей - 25 м<sup>2</sup>;
- автобусов - 40 м<sup>2</sup>;
- для велосипедов - 0,9 м<sup>2</sup>.



Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельное количество этажей, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 64 настоящих Правил.

### **Статья 55. Градостроительный регламент зоны объектов производственных и коммунально-складских существующих и сохраняемых генеральным планом сельского поселения Сергиевский сельсовет (П.1).**

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основной вид разрешённого использования земельного участка	Состав вида разрешённого использования земельного участка	Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства
Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и	Земельные участки фабрик, заводов и комбинатов (- 6.0)	Производственные и коммунальные объекты (- 3.1, 6.0)	1. размещение хозяйственных построек (- 3.1, 4.9.1, 6.0, 6.1, 6.7, 6.8, 6.9, 7.0, 7.1, 7.2, 7.3, 7.5, 8.0, 8.1, 8.2); 2. размещение гаражей служебного и специального автотранспорта (- 3.1, 4.9.1, 6.0, 6.1, 6.7, 6.8, 6.9,	1. здания, сооружения, технологически связанные с производством (- 3.1, 4.9.1, 6.0, 6.1, 6.7, 6.8, 6.9, 7.0, 7.1, 7.2, 7.3, 7.5, 8.0, 8.1, 8.2) ; 2. хозяйственные постройки (- 3.1, 4.9.1, 6.0, 6.1, 6.7, 6.8, 6.9, 7.0, 7.1, 7.2, 7.3, 7.5, 8.0, 8.1, 8.2); 3. пожарные депо (- 3.1,
	Земельные участки производственных объединений, концернов, промышленно-производственных фирм, трестов (- 6.0)			
	Земельные участки типографий (- 6.0)			
	Земельные участки других промышленных предприятий(- 6.0)			
	Земельные участки ТСЖ и	Административно-		

заготовок (- 3.1, 6.0)	ЖЭУ (- 3.1)	бытовые корпуса предприятий и организаций, оказывающих услуги в жилищно-коммунальном секторе (- 3.1)	3. размещение объектов, технологически связанных с производством (- 3.1, 4.9.1, 6.0, 6.1, 6.7, 6.8, 6.9, 7.0, 7.1, 7.2, 7.3, 7.5, 8.0, 8.1, 8.2)	4. гаражи и ремонтные мастерские для служебного и специального автотранспорта (- 3.1, 4.9.1, 6.0, 6.1, 6.7, 6.8, 6.9, 7.0, 7.1, 7.2, 7.3, 7.5, 8.0, 8.1, 8.2)
	Земельные участки объектов коммунального хозяйства (- 3.1)	Производственные и коммунальные объекты		
	Земельные участки баз и складов (- 6.9)	Базы и склады для хранения		
	Земельные участки прочих предприятий материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок (- 6.9)	продовольственных и промышленных товаров с организацией оптовой и розничной (- 6.9)		
Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и	Земельные участки для размещения объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства (- 7.2)	Здания и сооружения предприятий и организаций, занимающихся оказанием услуг в области дорожной деятельности и транспорта (- 7.2)		
		Автозаправочные станции, СТО (- 4.9.1)		

<p>воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов (- 6.1, 6.7, 6.8, 7.0, 7.1, 7.2, 7.3, 7.5, 8.0, 8.1, 8.2)</p>				
<p>Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания</p>	<p>Земельные участки для размещения объектов оптовой и розничной торговли (- 4.3, 4.4)</p>	<p>Объекты розничной торговли (- 4.3, 4.4)  Объекты оптовой торговли (- 4.3, 4.4)  Автосалоны(- 4.3, 4.4)</p>	<p>1. размещение хозяйственных построек (-3.3, 4.2, 4.3, 4.4, 4.6)</p>	<p>1. хозяйственные постройки (-3.3, 4.2, 4.3, 4.4, 4.6);  2. сооружения для разгрузки</p>

и бытового обслуживания (-3.3, 4.2, 4.3, 4.4, 4.6)	Земельные участки ресторанов, кафе, баров (-4.6)	Объекты общественного питания (-4.6)		автомобилей (рампы) (-3.3, 4.2, 4.3, 4.4, 4.6).
	Земельные участки столовых при предприятиях и учреждениях и предприятий поставки продукции общественного питания (-4.6)	Столовые при производственных и коммунальных предприятиях (-4.6)		
	Земельные участки рынков (- 4.3)	Розничные рынки (- 4.3)		
		Оптовые рынки (- 4.3)		
	Земельные участки ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания (- 3.3)	Объекты бытового ремонта (- 3.3).		
		Ремонтные мастерские (- 3.3)		
	Земельные участки химчисток, прачечных (- 3.3)	Химчистки, прачечные (- 3.3)		
	Земельные участки для размещения объектов технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования (- 4.9)	Автомойки (- 4.9)	Размещение хозяйственных построек (-3.3, 4.9)	1. хозяйственные постройки (- 4.9); 2. складские помещения (- 4.9); 3. мастерские (- 4.9); 4. отдельно стоящие помещения автомоек при автосалонах и мастерских по ремонту автомобилей (- 4.9).
		Ремонтные мастерские (- 4.9)		
		Мастерские по ремонту автомобилей (- 4.9)		
		Автосалоны (- 4.9)		
		Станции технического обслуживания автомобилей (- 4.9)		
	Земельные участки фотоателье, фотолабораторий (- 3.3)	Фотоателье, фотолаборатории (- 3.3)		Не установлены
Земельные участки предприятий по прокату (- 3 3)	Объекты по предоставлению услуг по		1. хозяйственные постройки(- 3.3) ;	

		прокату техники (- 3.3)		2. складские помещения для запасных частей (- 3.3) ; 3. ремонтные мастерские (- 3.3)
Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии (- 3.4, 3.4.1, 3.4.2, 3.5, 3.5.1, 3.5.2, 3.6, 3.7, 3.10, 3.10.1, 3.10.2, 4.5, 4.6, 5.0, 5.1)	Земельные участки научных организаций	Объекты научных и научно-исследовательских организаций с производственной базой	Размещение хозяйственных построек (-3.4, 3.4.1, 3.4.2, 6.8)	1. хозяйственные постройки (-3.4, 3.4.1, 3.4.2, 6.8); 2. гаражи служебного автотранспорта (-3.4, 3.4.1, 3.4.2, 6.8); 3. лабораторные корпуса (-3.4, 3.4.1, 3.4.2, 6.8)
	Земельные участки государственных академий наук			
	Земельные участки объектов здравоохранения (лечебно-профилактические и научно-исследовательские учреждения, образовательные учреждения, фармацевтические предприятия и организации, аптечные учреждения, санитарно-профилактические учреждения, созданные в установленном порядке для осуществления санитарно-эпидемиологического надзора, учреждения судебно-медицинской экспертизы) (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)	Учреждения здравоохранения особого типа (-3.4, 3.4.1, 3.4.2).		
		Учреждения здравоохранения по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека. Медпункты на предприятиях (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)		
		Профилактории (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)		
		Аптечные учреждения (-3.4, 3.4.1, 3.4.2)		
	Земельные участки ветеринарных лечебниц (-3.10, 3.10.1, 3.10.2)	Ветеринарные лечебницы (-3.10, 3.10.1, 3.10.2)		
Земельные участки организаций почтовой связи	Отделения почтовой связи, иные учреждения			

	(-6.8)	организаций почтовой связи (- 6.8)		
	Земельные участки выставок (- 3.6)	Выставочные залы (-3.6)	1. размещение хозяйственных построек (-3.6, 3.8, 4.5, 3.8, 8.3, 8.4); 2. размещение гаражей служебного и специального автотранспорта (-3.6, 3.8, 4.5, 3.8, 8.3, 8.4)	1. хозяйственные постройки (-3.6, 3.8, 4.5, 3.8, 8.3, 8.4); 2. гаражи служебного и специального автотранспорта (-3.6, 3.8, 4.5, 3.8, 8.3, 8.4)
	Земельные участки учреждений кино (-3.6)	Кинотеатры (-3.6)		
	Земельные участки театрально-зрелищных предприятий (-3.6)	Культурно-досуговые центры (-3.6)		
	Земельные участки органов государственного управления общего и социально-экономического характера (- 3.8)	Объекты для размещения органов управления (- 3.8)		
	Земельные участки органов по реализации внешней политики, обеспечению законности, прав и свобод граждан, охране собственности и общественного порядка, борьбе с преступностью (- 3.8, 8.3, 8.4)	Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка (- 8.3).		
		Пожарные депо (- 8.3).		
	Земельные участки организаций, занимающихся банковской и страховой деятельностью (- 4.5)	Отделения банков (- 4.5).		
		Офисы (- 4.5).		

## 2. Перечень условно разрешённых видов использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Условно разрешённые виды использования земельного участка	Состав условно разрешённого вида использования земельного участка	Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства	Вспомогательные виды использования земельных участков (установленные к условно разрешённым)	Вспомогательные виды использования объектов капитального строительства (установленные к условно разрешённым)
---	---	--	---	--

Земельные участки, предназначенные для размещения объектов религии (- 3.7)	Земельные участки религиозных групп и организаций (- 3.7)	Культовые объекты (- 3.7)	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. размещение хозяйственных построек, (- 3.7)</li> <li>2. размещение строений и сооружений вспомогательного назначения для отправления культа (- 3.7);</li> <li>3. размещение зданий для размещения благотворительных учреждений, в том числе производственного назначения (- 3.7)</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. хозяйственные постройки (- 3.7);</li> <li>2. строения и сооружения вспомогательного назначения для отправления культа (- 3.7);</li> <li>3. здания для размещения благотворительных учреждений, в том числе производственного назначения (- 3.7)</li> </ol>
--	---	---------------------------	--	--

3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны П.1:

- минимальные отступы от границ участка – 10 м., для объекта производственного назначения – 20 м;
- минимальная площадь земельного участка – 6000 кв. м;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50.

Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с действующими техническими регламентами (действующими нормативами).

Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны (района).

4. Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (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.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 64 настоящих Правил.



## **Статья 56. Градостроительный регламент зоны полосы отвода железной дороги (ИТИ.1).**

Полоса отвода железной дороги (далее – «полоса отвода») – земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.

Границы полосы отвода и режим землепользования в полосе отвода устанавливаются в порядке, определенном «Правилами установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог», утвержденными Постановлением Правительства РФ № 611 от 12.10.2006 г с учетом норм отвода земельных участков, необходимых для формирования полосы отвода, утверждаемых Министерством транспорта РФ и в соответствии с проектом территориального землеустройства, подготовленного заинтересованной организацией.

В границах земель поселения зона железнодорожного транспорта представлена полосой отвода железных дорог.

Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов;

Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.

Состав вида разрешенного использования:

- Железнодорожные пути сообщения и непосредственно примыкающие к ним строения и сооружения (железнодорожное полотно, мосты, тоннели, виадуки, сигнальное оборудование, служебно-технические здания и т.д.).
- Железнодорожные подъездные пути, принадлежащие железным дорогам Министерства транспорта РФ, а также железнодорожные подъездные пути, принадлежащие предприятиям, учреждениям и

организациям других министерств и ведомств и расположенные вне территории (земель) этих предприятий, учреждений и организаций.

- Станции со всеми зданиями, сооружениями энергетического, локомотивного, вагонного, путевого и грузового хозяйств, водоснабжения и канализации, защитные и укрепительные насаждения.
- Размещение новых железнодорожных станций, путей, водоотводных и укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта.
- размещение инженерных коммуникаций, линий электропередачи, связи, магистральных газо-, нефтепроводов и других линейных сооружений в пределах полосы отвода;

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружения и объекты.

- Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.

- Земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

Состав вида разрешенного использования:

- Использование для нужд железной дороги, имеющих на предоставленных ей земельных участках общераспространенных полезных ископаемых, торфа и водных объектов.
- Предоставление в установленном порядке во временное пользование свободных земельных участков:

а) в срочное пользование физическим и юридическим лицам (временным пользователям) для устройства подъездных путей, проездов, погрузочно-разгрузочных площадок, складов, сооружения прирельсовых складов (кроме складов горюче-смазочных и любых типов автозаправочных станций, а также складов, предназначенных для

хранения опасных веществ и материалов), оказания услуг пассажирам и иных целей;

б) предоставление в аренду государственным и частным предприятиям, учреждениям, организациям и гражданам – для сельскохозяйственных целей (выпаса скота и сенокошения).

### 3. Условно-разрешенные виды использования:

- Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания.

- Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц.

- Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии.

- Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок;

- Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов.

Состав вида разрешенного использования:

- размещение сооружений, устройств и других объектов железной дороги на землях железнодорожного транспорта, расположенных в пределах населенных пунктов;
- служебные, жилые и культурно-бытовые помещения и иные сооружения, имеющие специальное назначение по обслуживанию железнодорожного транспорта.
- линии электропередач и связи, нефте-, газопроводы и другие наземные и подземные сооружения;
- автомобильные дороги IV-V категорий устраиваемые в разных уровнях.

### 4. Особенности использования земельных участков в полосе отвода

- не допускается размещение капитальных зданий и сооружений, многолетних древесных насаждений и других объектов, ухудшающих видимость железнодорожного пути и создающих угрозу безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта;

- в местах прилегания к сельхозугодиям не допускается разрастание травянистой сорной и древесно-кустарниковой растительности;
- для согласования размещения какого-либо объекта в пределах полосы отвода лица, имеющее намерение получить для этих целей в пользование земельный участок или разместить объект на ранее выделенном ему земельном участке, должно представить железной дороге на согласование технический план участка в масштабе 1:200-1:1000 с нанесенным на него объектом и чертежи этого объекта;
- к переходам газо-, нефте-, продуктопроводов и т. п. следует предъявлять требования как к участкам повышенной категории опасности;
- не допускается прокладка трубопроводов любого назначения через тело земляного полотна дороги; трубопроводы следует располагать под земляным полотном железной дороги вне горловины станций на расстоянии не менее 20 м от стрелочных переводов и других пересечений пути. Минимальное расстояние трубопровода до искусственного сооружения (мост, водопропускная труба и т.п.) устанавливается с учетом степени их опасности для нормальной эксплуатации железной дороги, но не менее 30 м;
- на неохраняемых пересечениях в одном уровне должна быть обеспечена видимость, при которой водитель автомобиля, может видеть приближающийся поезд не менее чем за 400 м, а машинист приближающегося поезда может видеть середину переезда на расстоянии не менее 1000 м.

5. 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 57. Градостроительный регламент зоны инженерной и транспортной инфраструктуры - автомобильных дорог, объектов придорожного сервиса, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередач и конструктивных элементов и сооружений, объектов связи (ИТИ.2).**

**1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:**

Основной вид разрешённого использования земельного участка	Состав вида разрешённого использования земельного участка	Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства
Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	Земельные участки тепловых электростанций, гидроэлектростанций, и иных видов электростанций	Объекты инженерной инфраструктуры	1. размещение объектов капитального строительства, технологически связанных с эксплуатацией объектов инженерной инфраструктуры;	Объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией объектов инженерной инфраструктуры
	Земельные участки обслуживающих электростанции вооружений и объектов			
Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей,	Земельные участки для размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов			
	Земельные участки для размещения объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов трубопроводного транспорта			
	Земельные участки эксплуатационных			

<p>трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов</p>	<p>предприятий связи, на балансе которых находятся радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения</p>		инфраструктуры.	
	<p>Земельные участки кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиофикации на трассах кабельных и воздушных линий связи и радиофикации, необслуживаемых усилительных пунктов на линии связи и соответствующих охранных зон</p>			
	<p>Земельные участки наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи</p>			
	<p>Земельные участки иных конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи, объектов космической деятельности</p>			
	<p>Земельные участки для размещения, эксплуатации, расширения и реконструкции строений, зданий, сооружений, в том числе устройств и других объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта,</p>	<p>Здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией линейных объектов железнодорожного транспорта</p>	<p>1. размещение объектов капитального строительства, технологически связанных с эксплуатацией</p>	<p>1. хозяйственные постройки; 2. гаражи служебного автотранспорта; 3. складские постройки</p>

	развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта	Склады	объектов транспортной инфраструктуры;	
	Земельные участки автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений, а также полос отвода автомобильных дорог	Здания и сооружения, технологически связанные с эксплуатацией линейных объектов внешнего (внепоселкового) автомобильного транспорта	2. административно-бытовые корпуса объектов транспортной инфраструктуры;	
	Земельные участки для размещения объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств	Автозаправочные станции	3. столовые для персонала объектов транспортной инфраструктуры	
	здания и сооружения, обеспечивающие функционирование систем инженерного обеспечения города (водоснабжение, водоотведение, энергоснабжение, газоснабжение, теплоснабжение, топливоснабжение, теле- и радиовещание, связь)		административно-бытовые здания, конструкторские бюро, амбулаторно-поликлинические учреждения при предприятии, лаборатории, спортивно-	

			оздоровительные сооружения для работников, вспомогательные здания и сооружения, в которых осуществляются операции, технологически связанные с основным видом разрешённого использования, гостевые автостоянки, площадки для сбора мусора	
	аварийно-диспетчерские службы организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения города			
	Земельные участки для размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов			
	сооружения и устройства сетей инженерно-технического обеспечения			
	объекты гражданской обороны			
	зелёные насаждения			
Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных, железнодорожных вокзалов, автодорожных	объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары и т.п.)	Железнодорожные вокзалы	1. размещение хозяйственных построек; 2. размещение гаражей	1. хозяйственные постройки; 2. гаражи служебного автотранспорта; 3. складские
		Павильоны для обслуживания пассажиров		



вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов		Административно-бытовые корпуса железнодорожных станций	служебного и специального автотранспорта	постройки 4. объекты капитального строительства, технологически связанные с эксплуатацией железнодорожных и автобусных вокзалов
	Земельные участки для размещения автодорожных вокзалов и автостанций	Автобусные вокзалы		
		Павильоны для обслуживания пассажиров		
		Административно-бытовые корпуса автобусных вокзалов		
		Объекты общественного питания с количеством посадочных мест не более 50.		
	Объекты розничной торговли с торговой площадью не более 100 м <sup>2</sup> .			

2. Условно разрешённые виды использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны ИТИ.2:

- административные здания;
- открытые и закрытые стоянки автомобильного транспорта и инженерной техники;
- автозаправочные станции;
- мосты, пешеходные переходы наземные, надземные, подземные;
- рекламные, информационные сооружения;
- временные (некапитальные) объекты различного назначения.

3. 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.
4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 64 настоящих Правил.

### **Статья 58. Градостроительный регламент зоны военных и иных режимных объектов (СН.1).**

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основной вид разрешённого использования земельного участка	Состав вида разрешённого использования земельного участка	Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства
Земельные участки, предназначенные для размещения административных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	Земельные участки органов по реализации внешней политики, обеспечению законности, прав и свобод граждан, охране собственности и общественного порядка, борьбе с	Объекты для размещения органов по обеспечению законности и охраны порядка.	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. размещение хозяйственных построек;</li> <li>2. размещение гаражей служебного и специального автотранспорта</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. хозяйственные постройки;</li> <li>2. гаражи служебного и специального автотранспорта</li> </ol>

	преступностью			
--	---------------	--	--	--

2. Условно разрешённые виды использования: для данной территориальной зоны не предусмотрены..
3. 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.
4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 64 настоящих Правил.

### **Статья 59. Градостроительный регламент размещение объектов захоронения (СН.2).**

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основной вид разрешённого использования земельного участка	Состав вида разрешённого использования земельного участка	Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства
Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического,	Земельные участки кладбищ, крематориев	Бюро похоронного обслуживания	1. размещение хозяйственных построек; 2. гаражей служебного и специального автотранспорта	1. хозяйственные постройки; 2. гаражи для служебного и специального транспорта
		Предприятия по изготовлению ритуальных принадлежностей, надгробий		
		Дома траурных обрядов		
		Дома поминальных обедов		
		Склепы		
		Аптечные учреждения		
		Культовые объекты		

продовольственного снабжения, сбыта и заготовок		Магазины по продаже ритуальных принадлежностей		
---	--	--	--	--

2. Перечень условно разрешённых видов использования объектов капитального строительства и земельных участков для зоны СН.2:

- Здания и сооружения культового назначения;
- Мемориальные комплексы, монументы, памятники и памятные знаки;
- Предприятия общественного питания.

3. 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.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 64 настоящих Правил.

### **Статья 60. Градостроительный регламент зоны размещения отходов производства и потребления и ям «Беккари» (СН.3).**

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основной вид разрешённого использования земельного участка	Состав вида разрешённого использования земельного участка	Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства
Земельные участки,	Земельные участки	Здания и сооружения,	1. размещение	1. хозяйственные

предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	объектов переработки, уничтожения, утилизации и захоронения отходов	технологически связанные с процессом переработки, уничтожения, утилизации и захоронения твёрдых отходов производства и потребления	хозяйственных построек; 2. гаражей служебного и специального автотранспорта	постройки; 2. гаражи для служебного и специального транспорта 3. здания и сооружения, технологически связанные с основным видом разрешенного использования объектов капитального строительства.
	Земельные участки мусороперерабатывающих (мусоросжигающих) предприятий			

2. Условно разрешённые виды использования: для данной территориальной зоны не предусмотрены..
3. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СН.3:
  - максимальная площадь земельного участка – 10 000 кв. м.
  - минимальные отступы от границ участка – 20 м
  - максимальная этажность зданий – 5 этажей
  - максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80.
  - максимальная высота объектов - 50м
4. Для данной территориальной зоны не подлежат установлению предельные (минимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений.
5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 64 настоящих Правил.

**Статья 61. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования земельных участков, используемых в целях сельскохозяйственного производства до момента изменения вида использования в соответствии с утвержденными проектами планировки и генеральным планом муниципального образования Сергиевский сельсовет (СХ.1).**

Целью выделения является создание правовых условий для сохранения сельхозугодий и развития определенных видов сельскохозяйственной деятельности в условиях территориального роста поселения.

Вид функционального назначения зоны сельскохозяйственного использования на иной вид разрешенного использования, в том числе, в целях развития жилищного строительства может быть изменен, после разработки и утверждения проектной документации по планировке территории в установленном действующим законодательством порядке.

Генеральным планом, разработанным в отношении территории МО Сергиевский сельсовет на расчетный срок земельные участки этой зоны востребованы частично или полностью.

1. Основные виды разрешенного использования

- Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования.

Состав вида разрешенного использования:

- выращивание сельскохозяйственной продукции без применения ядохимикатов;
- пастбища, луга;
- подсобные хозяйства предприятий.
- загоны для скота;
- постройки для содержания мелких животных;
- хозяйственные дороги;
- поливочный водопровод

2. Вспомогательные виды разрешенного использования: для данной территориальной зоны не предусмотрены.

3. Условно разрешенные виды использования

- Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения;
- Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружения и объекты;
- Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок;
- Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних водных путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиодиффузии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов;

Состав вида разрешенного использования:

- рекреационная деятельность;
- парниковые хозяйства;
- склады временного хранения сельхозпродукции;
- открытые стоянки для временного хранения автотранспорта.
- линейные объекты инженерной и транспортной инфраструктуры.

Для зоны СХ-1 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- максимальный размер земельного участка:
  - 1500 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для животноводства);
  - 2500 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта);
  - 10000 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства за пределами границ населенного пункта);

- 10000 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для ведения крестьянско-фермерского хозяйства в границах населенного пункта);
  - 2000000 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для ведения крестьянско-фермерского хозяйства за пределами границ населенного пункта);
  - 30000 м<sup>2</sup>. (для земельных участков сельскохозяйственных предприятий в границах населенного пункта);
  - 2000000 м<sup>2</sup>. (для земельных участков сельскохозяйственных предприятий за пределами границ населенного пункта);
  - минимальный размер земельного участка:
    - 600 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для животноводства);
    - 400 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта);
    - 1000 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства за пределами границ населенного пункта);
    - 1000 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для ведения крестьянско-фермерского хозяйства в границах населенного пункта);
    - 5000 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для ведения крестьянско-фермерского хозяйства за пределами границ населенного пункта);
4. Для данной территориальной зоны не подлежат установлению 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.
5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 64 настоящих Правил.



## Статья 62. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственного использования (СХ.2).

1. Перечень основных видов разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков:

Основной вид разрешённого использования земельного участка	Состав вида разрешённого использования земельного участка	Основные виды разрешённого использования объектов капитального строительства	Вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков	Вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства
Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	Земельные участки сельскохозяйственных угодий	Здания, строения, сооружения для хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции, фермы, молочно-товарные фермы, полевые станы, машинно-тракторные станции	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. размещение хозяйственных и складских построек;</li> <li>2. стоянки сельскохозяйственной техники</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. хозяйственные и складские постройки;</li> <li>2. административно-бытовые корпуса;</li> <li>3. ремонтные мастерские;</li> <li>4. мастерские по ремонту автотехники;</li> <li>5. гаражи для служебного и специального транспорта, сельскохозяйственной техники;</li> <li>6. прочие объекты капитального строительства, технологически связанные с процессом первичной переработки сельскохозяйственной продукции.</li> </ol>
	Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения	Индивидуальные жилые дома крестьянских фермерских хозяйств		

			<p>осуществления хозяйственной деятельности;</p> <p>3. размещение отдельно стоящих индивидуальных бань и саун, расположенных на приусадебных участках в том числе с пристроенными бассейнами;</p> <p>4. размещение надворных туалетов;</p> <p>5. размещение индивидуальных резервуаров для хранения воды;</p> <p>6. скважин для забора воды, индивидуальных колодцев;</p> <p>7. размещение строений для мелких домашних животных, не требующих выпаса, и птицы;</p> <p>8. размещение хозяйственных построек;</p> <p>9. размещение летней кухни;</p> <p>10. сараев для хранения инвентаря;</p> <p>11. погреба, кладовых, дровяников площадью до 40 м<sup>2</sup>;</p> <p>12. размещение садов, огородов, палисадников;</p> <p>13. размещение наземных открытых автостоянок при зданиях в пределах земельных участков, отведенных под данное здание;</p> <p>14. гаражи, встроенные в жилые дома;</p> <p>15. отдельные гаражи боксового</p>	<p>3. гаражи;</p> <p>4. строения для мелких домашних животных, не требующих выпаса и птицы;</p> <p>5. отдельно стоящие беседки и навесы, в том числе предназначенные для осуществления хозяйственной деятельности;</p> <p>6. отдельно стоящие индивидуальные бассейны, бани и сауны;</p> <p>7. расположенные на приусадебных участках летние кухни, гостевые дома</p>
--	--	--	--	---

			типа	
--	--	--	------	--

2. Условно разрешённые виды использования: для данной территориальной зоны не предусмотрены..

3. Для зоны СХ-2 установлены следующие предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с ч.3 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

- максимальный размер земельного участка:
  - 1500 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для животноводства);
  - 2500 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта);
  - 10000 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства за пределами границ населенного пункта);
  - 10000 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для ведения крестьянско-фермерского хозяйства в границах населенного пункта);
  - 2000000 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для ведения крестьянско-фермерского хозяйства за пределами границ населенного пункта);
  - 30000 м<sup>2</sup>. (для земельных участков сельскохозяйственных предприятий в границах населенного пункта);
  - 2000000 м<sup>2</sup>. (для земельных участков сельскохозяйственных предприятий за пределами границ населенного пункта);
- минимальный размер земельного участка:
  - 600 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для животноводства);
  - 400 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта);
  - 1000 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства за пределами границ населенного пункта);
  - 1000 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для ведения крестьянско-фермерского хозяйства в границах населенного пункта);

- 5000 м<sup>2</sup>. (для земельных участков, предназначенных для ведения крестьянско-фермерского хозяйства за пределами границ населенного пункта);

4. Для данной территориальной зоны не подлежат установлению 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.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в статье 64 настоящих Правил.

### **ЧАСТЬ 3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

#### **ГЛАВА 13. ЗОНИРОВАНИЕ С УЧЕТОМ ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.**

##### **Статья 63. Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для муниципального образования Сергиевский сельсовет.**

1. Для территории муниципального образования Сергиевский сельсовет установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:
  - 1) санитарно-защитные зоны;
  - 2) санитарные разрывы от высоковольтных линий электропередач;
  - 3) санитарные разрывы от магистральных газопроводов до элементов застройки;
  - 4) водоохранные зоны;
  - 5) 1-ый пояс санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
  - 6) 2-ой пояс санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
  - 7) 3-ий пояс санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
  - 8) санитарные разрывы от железной дороги до жилой застройки;
  - 9) зона затопления паводком 1%-й обеспеченности;
  - 10) зона подтопления грунтовыми водами;
  - 11) зона отработанных карьеров строительных материалов.
2. На карте границ зон с особыми условиями использования территории могут быть отображены границы иных зон, выделяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.
3. Режим градостроительной деятельности в пределах указанных зон определяется законодательством Российской Федерации, Оренбургской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.
4. При нанесении на карты зон с особыми условиями использования территории границ указанных зон необходимо руководствоваться имеющейся документацией с установлением и описанием границ указанных зон, а при её отсутствии руководствоваться нормативными правовыми актами, регулирующими режим градостроительной деятельности в пределах данных зон, в том случае, если таковые акты содержат прямые указания на способ установления границ указанных зон.

## **Статья 64. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. На карте градостроительного зонирования отображаются установленные в соответствии с действующим законодательством зоны с особыми условиями использования территории.

2. Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия действуют в пределах, отображённых на карте зон и относятся к параметрам планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства, их архитектурному решению, иным характеристикам объектов капитального строительства в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

### **Особо охраняемые природные территории**

а) В составе особо охраняемых природных объектов и территорий поселения «Правилами» учтены памятники природы:

- Галечный овраг.

б) Для особо охраняемых природных объектов и территорий в соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного Кодекса РФ регламенты не устанавливаются.

### **Зоны, формируемые санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями**

#### **1. Санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы**

Организации, промышленные объекты и производства, группы промышленных объектов и сооружения, являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, отделяются санитарно-защитными зонами от территории жилой застройки, ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, территорий курортов, санаториев, домов отдыха, стационарных лечебно-профилактических учреждений, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

В настоящих «Правилах» приняты ориентировочные размеры санитарно-защитных зон – СЗЗ – и санитарных разрывов – СР – с учетом рекомендуемых минимальных размеров СР и ориентировочных СЗЗ в соответствии с классификацией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция) и генеральным планом сельского поселения Сергиевский сельсовет.

Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны по классификации должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений. Проект СЗЗ обязателен для каждого предприятия, имеющего санитарную опасность (либо для группы предприятий – проект единой СЗЗ промузла, комплекса, промзоны).

Для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса, промзоны) устанавливается единая расчетная и окончательно установленная санитарно-защитная зона с учетом суммарных выбросов в атмосферный воздух и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в единую зону.

Размеры санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств, являющихся источниками физических факторов воздействия на население, устанавливаются на основании акустических расчетов с учетом места расположения источников и характера создаваемого ими шума, электромагнитных полей, излучений, инфразвука и других физических факторов. Для установления размеров санитарно-защитных зон расчетные параметры должны быть подтверждены натурными измерениями факторов физического воздействия на атмосферный воздух.

Лабораторные исследования атмосферного воздуха и измерения физических воздействий на атмосферный воздух проводятся на границе санитарно-защитной зоны промышленных объектов и производств, а также в жилой застройке лабораториями, аккредитованными в установленном порядке на проведение таких работ.

Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий I и II класса опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий III, IV, V классов опасности может быть изменен Главным государственным санитарным врачом субъекта Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений. Санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения) устанавливаются также для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок.

Установление величины зон негативных воздействий электромагнитных полей (в составе СЗЗ и зон ограничения застройки – ЗОЗ) в местах размещения передающих радиотехнических объектов осуществляется в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и

методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот.

В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) устанавливаются санитарные разрывы вдоль трассы высоковольтной линии, за пределами которых напряженность электрического поля не превышает 1 кВ/м.

При вводе объекта в эксплуатацию и в процессе эксплуатации санитарный разрыв должен быть скорректирован по результатам инструментальных измерений.

Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок, устанавливаются санитарные разрывы (охранные зоны). Рекомендуемые минимальные расстояния учитывают степень взрыво- и пожароопасности при аварийных ситуациях и дифференцированы в зависимости от вида поселений, типа зданий, назначения объектов с учетом категории и диаметра трубопроводов. Охранные зоны магистральных газопроводов устанавливаются в целях обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации, предотвращения несчастных случаев, исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки). Земельная площадь охранных зон используется с соблюдением требований регламента.

Границы санитарно-защитных зон и санитарных разрывов производственных, коммунальных и прочих объектов ввиду отсутствия расчетных (предварительных и окончательных) размеров СЗЗ в «Правилах» приняты как ориентировочные в соответствии с классификацией санитарной опасности объектов новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и материалами генерального плана сельского поселения Сергиевский сельсовет.

Размеры санитарных разрывов (охранных зон) линий электропередачи приняты в зависимости от их напряжения (кВ) в соответствии с СН 2971-84 «Санитарные нормы и правила защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи переменного тока промышленной частоты», МУ 4109-86 «Методические указания по определению электромагнитного поля воздушных высоковольтных линий электропередачи и гигиенические требования к их размещению», а также новой редакцией СанПиН 2.2.1/2.1.1. 1200-03.

## **2. Санитарно-защитные полосы водоводов**

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

В пределах санитарно-защитной полосы, соответственно ее назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Санитарно-защитные полосы водоводов организуются на всех водоводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.



Границы санитарно-защитных полос магистральных водоводов учтены в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», материалами генерального плана поселения.

### **3. 1-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения**

Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Санитарные мероприятия должны выполняться органами коммунального хозяйства или другими владельцами водопроводов. Целью мероприятий является сохранение постоянства природного состава воды в водозаборе путем устранения и предупреждения возможности ее загрязнения.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

### **4. 2-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения**

Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Второй пояс (пояс ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения. Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

Определение границ второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения для различных гидрогеологических условий проводится в соответствии с методиками гидрогеологических расчетов.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

В графических материалах «Правил» границы 2-го пояса ЗСО показаны по материалам генерального плана поселения. Представленные сведения основываются на СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

### **5. 3-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения**

Зоны санитарной охраны организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Третий пояс (пояс ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарные мероприятия должны выполняться владельцами объектов, оказывающих (или могущих оказать) отрицательное влияние на качество воды источников водоснабжения. Целью мероприятий является максимальное снижение микробного и химического загрязнения воды источников водоснабжения, позволяющее при современной технологии обработки обеспечивать получение воды питьевого качества.

Определение границ третьего пояса ЗСО подземных источников водоснабжения для различных гидрогеологических условий проводится в соответствии с методиками гидрогеологических расчетов.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

### **6. Водоохранные зоны водотоков и водоемов**

Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Соблюдение специального режима на территории водоохраных зон является составной частью комплекса природоохраных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий. Обеспечение рационального использования и охрана водных объектов осуществляется бассейновыми советами, которые осуществляют разработку рекомендаций в области использования и охраны водных объектов.

Документированные сведения о водоохраных зонах включаются в государственный водный реестр.

В пределах водоохраных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы. На их территориях вводятся дополнительные ограничения природопользования.

Прибрежной защитной полосой является территория, непосредственно примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Соблюдение специального режима на территории прибрежной защитной полосы является составной частью комплекса природоохраных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий. Обеспечение рационального использования и охрана водных объектов осуществляется бассейновыми советами, которые осуществляют разработку рекомендаций в области использования и охраны водных объектов.

Документированные сведения о прибрежных защитных полосах включаются в государственный водный реестр.

Границы прибрежных защитных полос устанавливаются в соответствии с Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ либо специализированным проектом.

## **Зоны влияния природно-техногенных факторов**

### **1. Зона затопления паводком 1% обеспеченности**

Зона затопления пойменных территорий рек паводком 1% обеспеченности обусловлена нормативным расчетным уровнем воды, который необходимо учитывать при освоении новых территорий или предусматривать инженерную защиту уже застроенных пойменных территорий.

В границах зон затопления паводком 1% обеспеченности использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется

при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва) грунта или строительства дамб обвалования, или совмещения подсыпки и строительства дамб обвалования.

Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется архитектурно-планировочными требованиями и технико-экономическим обоснованием.

Инженерная защита затапливаемых территорий проводится в соответствии со следующими требованиями:

- наличие проекта мероприятий инженерной защиты территории;
- отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне;
- превышение гребня дамбы обвалования над расчетным уровнем следует устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления» и СНиП 2.06.01-86 «Гидротехнические сооружения. Основные положения проектирования»;
- за расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью:
  - а) один раз в 100 лет – для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями;
  - б) один раз в 10 лет – для территорий парков и плоскостных спортивных сооружений.

## **2. Зона подтопления грунтовыми водами**

Зона подтопления грунтовыми водами – это территория с неглубоким залеганием уровня грунтовых вод (до 2-5 м), на которой интенсивность притока поверхностных и грунтовых вод превышает интенсивность стока по поверхности, подземного оттока и потерь влаги на испарение. Подтопление территорий грунтовыми водами затрудняет застройку новых территорий, эксплуатацию уже застроенных территорий и ухудшает общие санитарные условия площадок.

Подтопление грунтовыми водами вызывается следующими причинами:

- высокое положение естественного уровня грунтовых вод, связанного с гидрогеологическими условиями и наличием слабопроницаемых грунтов;
- подпор со стороны рек и водоемов, часто связанный с прохождением паводков;
- нарушение естественных условий стока и испарения атмосферных осадков;
- инфильтрация в грунт различных водопотерь;

- утечки из водонесущих и водоотводящих коммуникаций;
- отсутствие организованной системы сбора и отвода поверхностного стока и прочие причины.

Подтопление грунтовыми водами вызывает потерю прочностных и деформационных свойств грунтов, неравномерные осадки и деформации зданий и сооружений и даже их разрушение, приводит к сырости в подвальных помещениях, вызывает необходимость частой перекладки подземных коммуникаций.

Мероприятия по понижению уровня грунтовых вод и осушение заболоченностей должны обеспечивать нормальные условия для осуществления строительства, эксплуатации зданий и сооружений, произрастания зеленых насаждений. Допустимая минимальная глубина залегания грунтовых вод (норма осушения):

- для зданий и сооружений с подвальными помещениями – 0,5-1,0 м от пола подвала;
- для зданий и сооружений без подвалов – 0,5 м от подошвы фундамента;
- для проезжей части улиц, площадей – 0,5 м от подстилающего слоя дорожной одежды;
- для зеленых насаждений общего пользования: 1,0-2,0 м – для древесных насаждений, 0,5-1,0 м – для газонов и стадионов, 2,5 м – для кладбищ.

### **3. Овражные и прибрежно-склоновые территории**

Зона овражных и прибрежно-склоновых территорий является зоной непригодной или условно-непригодной для градостроительного освоения.

Овражные и прибрежно-склоновые территории отличаются совокупностью сложных неблагоприятных условий: изрезанностью рельефа со значительным процентом крутых оползневых склонов, активным проявлением геологических (размыв и переработка берегов рек и водотоков, интенсивное оврагообразование, гравитационные смещения масс пород разных типов) и гидрогеологических (разгрузкой на склонах водоносных горизонтов) процессов.

Причинами образования овражных и прибрежно-склоновых территорий является активное развитие эрозионных процессов, вызванных геолого-геоморфологическими, физико-географическими, антропогенными факторами, часто действующими в тесной взаимосвязи друг с другом и проявляющимися по-разному в разных природно-территориальных комплексах и имеющими различную скорость развития.

При проектировании мероприятий инженерной защиты овражных и прибрежно-склоновых территорий должна быть предотвращена или сведена до минимума возможность развития опасных геологических процессов и обеспечена нормальная эксплуатация зданий и сооружений, а также обеспечена рентабельность градостроительного освоения с учетом

возможного ущерба и расходов на специальные изыскания и дополнительные мероприятия.

Для повышения устойчивости склоновых территорий и предотвращения развития оползневых процессов необходимо выполнение мероприятий:

- строительство удерживающих сооружений;
- строительство перехватывающего горизонтального или вертикального дренажа с целью перехвата потока грунтовых вод с наСергиевской части склона;
- организация сбора и отвода поверхностного стока с территории склона и прилегающей территории.

Застройка верхней части склона допустима только при обязательной оценке влияния каждого проектируемого объекта на устойчивость склона и выполнении, в случае необходимости, дополнительной противооползневой и противозэрозийной защиты.

## **Статья 65. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. В пределах любых территориальных зон в качестве основных разрешённых видов использования земельных участков могут располагаться:

- земельные участки для размещения объектов инженерной инфраструктуры (электростанции, подстанции, трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, теплостанции, локальные сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные станции, газораспределительные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения и т.п. объекты);
- земельные участки для размещения объектов пожарной охраны (гидрантов, резервуаров, противопожарных водоемов);
- земельные участки для размещения площадок для сбора мусора;
- земельные участки для размещения элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытых лестниц, подпорных стенок, декоративных пешеходных мостиков и т.п. малых архитектурных форм);
- земельные участки для размещения объектов гражданской обороны;
- земельные участки для размещения общественных туалетов;
- земельные участки для декоративного и защитного озеленения;
- земельные участки для размещения памятников, монументов, мемориалов;
- земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, набережных, застав, переулков, проездов, тупиков;

- земельные участки для размещения рекламных конструкций (кроме территориальных зон Р.1, СН.2, СН.3).
- земельные участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков; земельные участки земель резерва; земельные участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации; земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

2. В пределах любых территориальных зон в качестве основных разрешённых видов использования объектов капитального строительства могут располагаться:

- объекты инженерной инфраструктуры (электростанции, подстанции, трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, теплостанции, локальные сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные станции, газораспределительные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения и т.п. объекты);
- объекты гражданской обороны;
- общественные туалеты.

3. В пределах любых территориальных зон в качестве вспомогательных видов использования земельных участков могут располагаться:

- размещение наземных открытых автостоянок при зданиях, в том числе и гостевых автостоянок;
- размещение объектов пожарной охраны (кроме пожарных депо);
- размещение площадок для сбора мусора;
- размещение элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытых лестниц, подпорных стенок, декоративных пешеходных мостиков и т.п. малых архитектурных форм).

4. В пределах любых территориальных зон в качестве вспомогательных видов использования объектов капитального строительства могут располагаться:

- объекты пожарной охраны (кроме пожарных депо);
- элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы).

5. Любые вспомогательные виды разрешённого использования объектов капитального строительства не могут по своим характеристикам (строительному объёму, общей площади) превышать суммарное значение аналогичных показателей основных (условных) видов разрешённого использования объектов капитального строительства, при которых установлены данные вспомогательные виды разрешённого использования.

## **Статья 66. Многофункциональный объект капитального строительства.**

1. Многофункциональный объект капитального строительства (далее – многофункциональный объект) – объект капитального строительства, включающий в себя два и (или) более видов разрешённого использования (кроме вспомогательных видов использования).

2. Если один из видов разрешённого использования, входящий в многофункциональный объект, отнесён градостроительным регламентом к условно разрешённым видам, то для его размещения в составе многофункционального объекта необходимо получение разрешения на условно разрешённый вид использования и проведение публичных слушаний.

3. В случае, если один из видов разрешённого использования, входящий в состав многофункционального объекта, подлежит рассмотрению на Архитектурно-градостроительном совете, то рассмотрению на Архитектурно-градостроительном совете подлежит весь многофункциональный объект капитального строительства.

## **ГЛАВА 14. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ОТДЕЛЬНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ.**

### **Статья 67. Порядок устройства ограждений земельных участков.**

1. Настоящая статья регулирует вопросы устройства ограждений земельных участков, как выделенных в процессе градостроительной подготовки территорий, так и ранее сформированных.

2. Ограждения, проходящие по общей меже двух земельных участков, устраиваются на основании взаимной договорённости между правообладателями таких участков, которая может быть оформлена договором в соответствии с требованиями гражданского законодательства. При этом независимо от форм договорённости необходимо соблюдать условия, изложенные в части 10 настоящей статьи.

3. Ограждения земельных участков, отделяющие их от территорий общего пользования, устраиваются на основании эскиза ограждения, который должен соответствовать требованиям части 4 настоящей статьи и подлежит обязательному согласованию с органом архитектуры и градостроительства в соответствии с требованиями частей 5-8 настоящей статьи.

4. Эскиз ограждения, отделяющего земельный участок от территории общего пользования, должен включать в себя следующие материалы:

1) схему установки ограждения на участке (ситуационный план), на который наносятся границы земельного участка, место расположения строений на участке, граница территорий общего пользования;



2) графическое изображение фасада ограждения, выполненное в масштабе 1:200 (в одном сантиметре два метра), фрагменты в масштабе 1:50 (в одном сантиметре пятьдесят сантиметров);

3) графическое изображение цветового решения ограждения;

4) отдельные конструктивные узлы, элементы.

5. Для согласования эскиза ограждения лицо, являющееся правообладателем земельного участка, подаёт в орган архитектуры и градостроительства заявление с просьбой рассмотреть данный эскиз.

6. Орган архитектуры и градостроительства имеет право в течение трёх дней отклонить представленные для согласования материалы, в случае, если они недостаточно полно отражают конструктивные и архитектурные решения ограждения.

7. Заявление подлежит обязательной регистрации в день приёма, о чём заявителю выдаётся расписка. Орган архитектуры и градостроительства в течение не более тридцати дней рассматривает эскиз ограждения, после чего выдаёт своё заключение о соответствии, либо несоответствии его эскиза требованиям части 10 настоящей статьи.

8. Согласование эскиза ограждения органом архитектуры и градостроительства осуществляется без взимания платы.

9. Устройство ограждений земельных участков многоквартирных домов не допускается.

10. Любые ограждения земельных участков должны соответствовать следующим условиям:

1) ограждение должно быть конструктивно надёжным;

2) ограждения, отделяющие земельный участок от территорий общего пользования, должны быть эстетически привлекательными.

11. В случаях, установленных действующим законодательством, применяется иная высота ограждений, чем та, которая установлена в градостроительных регламентах.