|  |
| --- |
|  |

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МО «ПОСЕЛОК ВОЛОДАСРСКИЙ» ВОЛОДАРСКОГОРАЙОНА АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ. 4](#_Toc495321508)

[Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области. 4](#_Toc495321509)

[Статья 1. Назначение Правил землепользования и застройки МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области. 4](#_Toc495321510)

[Статья 2. Структура Правил землепользования и застройки МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области 5](#_Toc495321511)

[Статья 3. Полномочия Совета МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки. 6](#_Toc495321512)

[Статья 4. Полномочия Администрации МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки. 7](#_Toc495321513)

[Статья 5. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области. 8](#_Toc495321514)

[Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. 8](#_Toc495321515)

[Глава 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. 9](#_Toc495321516)

[Статья 7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. 9](#_Toc495321517)

[Статья 8. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. 10](#_Toc495321518)

[Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области. 11](#_Toc495321519)

[Статья 9. Общие положения о планировке территории. 11](#_Toc495321520)

[Статья 10. Порядок подготовки документации по планировке территории органами местного самоуправления МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области 12](#_Toc495321521)

[Глава 4. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области. 13](#_Toc495321522)

[Статья 11. Общие положения о публичных слушаниях на территории МО «Село Зеленга». 13](#_Toc495321523)

[Статья 12. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области. 14](#_Toc495321524)

[Глава 5. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области. 14](#_Toc495321525)

[Статья 13. Действие Правил землепользования и застройки МО «Село Зеленга» по отношению к Генеральному плану МО «Село Зеленга». 14](#_Toc495321526)

[Статья 14. Действие Правил землепользования и застройки МО «Село Зеленга» по отношению к правам, возникшим до их введения. 15](#_Toc495321527)

[Статья 15. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила землепользования и застройки МО «Село Зеленга». 16](#_Toc495321528)

[Статья 16. Внесения изменений в Правила землепользования и застройки МО «Село Зеленга». 16](#_Toc495321529)

[Глава 6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки на территории МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области. 18](#_Toc495321530)

[Статья 17. Благоустройство территории МО «Село Зеленга» 18](#_Toc495321531)

[1. Вопросы, связанные с благоустройством территории МО «Село Зеленга», регулируются правилами благоустройства, обеспечения чистоты и порядка на территории МО «Село Зеленга», утверждаемыми решением Совета МО «Село Зеленга» в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, Федеральным законом от 30.03.1999 г. №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», Федеральным законом от 10.01.2002 г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды», Федеральным законом от 06.10.2003 г. №7-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Астраханской области от 04.09.2007 г. №49/2007-ОЗ «Об административных правонарушениях», Уставом МО «Село Зеленга», иными нормативными правовыми актами, действующими в области благоустройства, обеспечения чистоты и порядка. 18](#_Toc495321532)

[Статья 18. Порядок устройства ограждений земельных участков. 19](#_Toc495321533)

[Раздел II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 20](#_Toc495321534)

[Статья 20. Содержание карты градостроительного зонирования МО «Село Зеленга» Володарский района Астраханской области. 20](#_Toc495321535)

[Статья 21. Порядок установления территориальных зон. 20](#_Toc495321536)

[Статья 22. Порядок ведения карты градостроительного зонирования МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области. 21](#_Toc495321537)

[Статья 23. Территориальные зоны, установленные для МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области. 22](#_Toc495321538)

[Статья 24. Зоны с особыми условиями использования территорий, установленные для МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области. 23](#_Toc495321539)

[РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 23](#_Toc495321540)

[Статья 25. Состав градостроительных регламентов. 23](#_Toc495321541)

[Статья 27. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1) 26](#_Toc495321542)

[Статья 28. Градостроительный регламент зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2) 29](#_Toc495321543)

[Статья 31. Градостроительный регламент производственной зоны, занятой производственно-коммунальными объектами III класса опасности (П3) 37](#_Toc495321544)

[Статья 32. Градостроительный регламент производственной зоны, занятой производственно-коммунальными объектами V класса опасности (П5) 39](#_Toc495321545)

[Статья 33. Градостроительный регламент зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ) 41](#_Toc495321546)

[Параметры застройки: 42](#_Toc495321547)

[Статья 34. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий (Сх1) 43](#_Toc495321548)

[Статья 35. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения (Р) 46](#_Toc495321549)

[Статья 36. Градостроительный регламент зоны специального назначения, занятой кладбищами (Сп1) 48](#_Toc495321550)

[**Параметры застройки:** 49](#_Toc495321551)

[2. Размеры земельного участка для размещения кладбища: 49](#_Toc495321552)

[1. Максимальный – 7,3 га 49](#_Toc495321553)

[3. Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов: 49](#_Toc495321554)

[Статья 37. Градостроительный регламент зоны зеленых насаждений специального назначения (СО) 49](#_Toc495321555)

[**Параметры застройки:** 50](#_Toc495321556)

[4. Размеры земельного участка для размещения кладбища: 50](#_Toc495321557)

[ Максимальный – 28 га 50](#_Toc495321558)

[5. Условия размещения и максимальные и (или) минимальные размеры (площадь) отдельных объектов: 50](#_Toc495321559)

[Статья 38. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий, сооружений и иных объектов 50](#_Toc495321560)

[Статья 40. Ограничения использования земельных участков в границах зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения 55](#_Toc495321561)

[Статья 41. Ограничения использования земельных участков в границах придорожной полосы автомобильной дороги 57](#_Toc495321562)

[Статья 42. Ограничения использования земельных участков на территории объектов культурного наследия 57](#_Toc495321563)

|  |
| --- |
|  |

|  |
| --- |
|  |

#### РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МО «ПОСЕЛОК ВОЛОДАСРСКИЙ» ВОЛОДАРСКОГОРАЙОНА АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ.

#### Глава 1. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области.

#### Статья 1. Назначение Правил землепользования и застройки МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области.

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования МО «Село Зеленга»», принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (от 29.12.2004 № ФЗ-190), Земельным кодексом Российской Федерации (от 25.10.2001 № ФЗ-136),Водным Кодексом Российской Федерации (от 03.06.2006 №74-ФЗ(ред. от 31.10.2016)); Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (от 06.10.2003 № ФЗ-131),Федеральным законом от 08.11.2007 №257-ФЗ (ред. от 07.02.2017) «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»; Законом Астраханской области от 06.08.2004 №43/2004-ОЗ «Об установлении границ муниципальных образований и наделении их статусом сельского, городского поселения, городского округа, муниципального района»; Законом Астраханской области от 12.11.2007 №66/2007-ОЗ «Об отдельных вопросах правового регулирования градостроительной деятельности в Астраханской области»; Законом Астраханской области от 04.03.2008 №7/2008-ОЗ «Об отдельных вопросах правового регулирования земельных отношений в Астраханской области»;Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30.01.2012 №19 «Об утверждении требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения»; Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 1 сентября 2014 г. №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»; Санитарно-эпидемиологическими правилами и нормами (СанПиН 2.2.1/2.1.1.984-00);Инструкцией «О порядке разработки, согласования, утверждения градостроительной документации» № 4207 от 12.02.2003 г.; СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Астраханской области, Володарского района и муниципального образования «Село Зеленга», генеральным планом МО «Село Зеленга», а также с учетом положений иных актов и документов в целях:

1. создания условий для устойчивого развития территории населенного пункта, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
2. создания условий для планировки территории населенного пункта;
3. обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
4. создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Предметом регулирования Правил являются отношения по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования «Село Зеленга», установление границ территориальных зон, градостроительных регламентов.

3. Система регулирования землепользования и застройки, основанная на градостроительном зонировании, вводится в целях:

1. обеспечения условий для реализации планов и программ развития городской территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной среды;
2. установления правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права на земельные участки, иные объекты недвижимости;
3. обеспечения свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
4. обеспечения учёта при осуществлении градостроительной деятельности особенностей режима закрытого административно-территориального образования, установленных действующим законодательством.

4. Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории МО «Село Зеленга», а также судебных органов - как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки в части вопросов, отнесённых к ведению Правил.

Вступление в силу настоящих Правил и их применение не отменяет положения действующих технических регламентов, в том числе СНиПов, СанПиНов и иных норм, регулирующих вопросы безопасности строительства, эксплуатации зданий и сооружений, вопросы санитарии и т.п.

#### Статья 2. Структура Правил землепользования и застройки МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области

1. Настоящие Правила состоят из основной части и приложений.

В основную часть включены:

1. текстовая часть, предусматривающая порядок применения Правил и порядок внесения в них изменений, а также градостроительные регламенты;
2. графическая часть, состоящая из карты градостроительного зонирования, на которой установлены границы территориальных зон, и карты зон ограничений градостроительной деятельности, на которой отображены границы зон с особыми условиями использования территорий.

В приложениях содержатся копии протоколов публичных слушаний, предшествующих принятию Правил, проведённые в порядке, установленном действующим законодательством.

2. Порядок применения Правил предусматривает положения:

1. о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления МО «Село Зеленга»;
2. об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
3. о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления МО «Село Зеленга»;
4. о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
5. о внесении изменений в Правила землепользования и застройки МО «Село Зеленга»;
6. о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

3. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капительного строительства, расположенных в пределах существующей территориальной зоны, указываются:

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

#### Статья 3. Полномочия Совета МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.

К полномочиям Совета МО «Село Зеленга» в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1. установление порядка организации и проведения публичных слушаний, в том числе назначение публичных слушаний, проводимых по собственной инициативе или инициативе заинтересованных физических или юридических лиц, по проектам Генерального плана МО «Село Зеленга», проектам Правил землепользования и застройки МО «Село Зеленга» и проектам внесения изменений в Правила, проектам планировки территорий и проектам межевания территорий, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, проектам Правил благоустройства территорий МО «Село Зеленга», а также по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
2. утверждение Генерального плана МО «Село Зеленга», Правил землепользования и застройки МО «Село Зеленга», местных нормативов градостроительного проектирования МО «Село Зеленга», Порядка проведения осмотра зданий, сооружений в целях оценки их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности объектов, требованиями проектной документации указанных объектов.

#### Статья 4. Полномочия Администрации МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.

К полномочиям Администрации МО «Село Зеленга» в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1. принятие решения о подготовке проекта Генерального плана МО «Село Зеленга», а также решения о подготовке предложений о внесении в Генеральный план МО «Село Зеленга» изменений, обеспечение разработки, рассмотрения и согласования Генерального плана МО «Село Зеленга»;
2. обеспечение разработки местных нормативов градостроительного проектирования МО «Село Зеленга»;
3. принятие решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки МО «Село Зеленга», а также решения о подготовке предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки МО «Село Зеленга», обеспечение разработки и рассмотрения проекта Правил;
4. принятие решений об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования;
5. принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
6. принятие решений о подготовке документации по планировке территорий и утверждение такой документации, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации;
7. ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории МО «Село Зеленга»;
8. принятие решений о развитии незастроенных территорий;
9. разработка и утверждение программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры МО «Село Зеленга», программы комплексного развития транспортной инфраструктуры МО «Село Зеленга», программы комплексного развития социальной инфраструктуры МО «Село Зеленга»;
10. управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

#### Статья 5. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области.

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки МО «Село Зеленга» (далее – Комиссия) является постоянно действующим органом при администрации МО «Село Зеленга» и в своей деятельности подчинена и подотчетна главе администрации МО «Село Зеленга».

Состав и порядок деятельности Комиссии утверждаются постановлением администрации МО «Село Зеленга» одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил землепользования и застройки МО «Село Зеленга».

2. В своей деятельности Комиссия руководствуется Конституцией Российской Федерации, законодательством Российской Федерации, Астраханской области, Уставом муниципального образования «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области, Порядком деятельности комиссии, утвержденным постановлением администрации МО «Село Зеленга», настоящими Правилами.

2. К обязанностям Комиссии относится:

1. проведение работы по подготовке проекта Правил;
2. доработка проекта Правил в случае обнаружения его несоответствия требованиям технических регламентов, Генеральному плану МО «Село Зеленга», схеме территориального планирования Астраханской области и схемам территориального планирования Российской Федерации;
3. рассмотрение вопросов предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
4. организация и проведение публичных слушаний, в том числе ведение протокола публичных слушаний и подготовка заключений о результатах публичных слушаний, по проекту Правил, по внесению в них изменений, по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
5. рассмотрение предложений о внесении изменений в Правила;
6. решение иных вопросов в области градостроительного регулирования в соответствии с порядком деятельности Комиссии, утвержденным постановлением администрации МО «Село Зеленга».

#### Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц.

2. С целью ознакомления заинтересованных лиц с проектом Правил, а также утверждёнными Правилами, администрация МО «Село Зеленга»:

1. публикует сообщение о принятии решения о подготовке проекта Правил, а также решения о подготовке проекта о внесении изменения в Правила в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает указанное сообщение на официальном сайте МО «Село Зеленга» в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению;
2. публикует Правила в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает указанное сообщение на официальном сайте МО «Село Зеленга» в сети «Интернет», информационной системе обеспечения градостроительной деятельности и Федеральной государственной информационной системе территориального планирования
3. создаёт условия для ознакомления заинтересованных лиц с Правилами;
4. предоставляет физическим и юридическим лицам выписки из настоящих Правил по соответствующим запросам.

#### Глава 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

#### Статья 7. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

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

На карте градостроительного зонирования, включенной в состав настоящих Правил, устанавливаются границы территориальных зон. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Землепользование и застройка земельных участков на территории МО «Село Зеленга», на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования таких земельных участков и объектов капитального строительства.

Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

1. видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
2. предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства¸ реконструкции объектов капитального строительства;
3. ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в настоящих Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, иными нормативно-техническими документами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

#### Статья 8. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяется градостроительным, земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории МО «Село Зеленга» физическими и юридическими лицами осуществляется в соответствии с перечнем видов разрешенного использования, установленным градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны.

2. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства обладают:

1. собственники зданий, строений, сооружений и (или) лица, которым эти объекты предоставлены на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления;
2. правообладатели земельных участков, на которых расположены здания, строения, сооружения, находящиеся в собственности указанных лиц, на праве хозяйственного ведения или на праве оперативного управления;
3. собственники жилых помещений в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

* многоквартирные дома, расположенные в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения помещений жилого назначения, расположенных на первых этажах многоквартирных домов, на помещения нежилого назначения в соответствии с видами разрешенного использования объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом;
* обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие помещения, минуя помещения общего пользования многоквартирных домов;
* соблюдаются требования технических регламентов безопасности.

3. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется при условии получения лицом, обладающим правом, указанным в пункте 2 настоящей статьи, разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства - в случаях, когда:

* испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является условно разрешенным;
* при изменении вида разрешенного использования объекта капитального строительства требуется проведение реконструкции такого объекта, в результате которой превышаются предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом территориальной зоны.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. В случае если изменения объектов капитального строительства и (или) их частей затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и (или) превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны, необходимо получение разрешения на строительство объекта капитального строительства, предусматривающего реконструкцию такого объекта в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В случае необходимости получения разрешения на строительство объекта капитального строительства, предусматривающего реконструкцию такого объекта, и разрешения на условно разрешенный вид использования объекта капитального строительства, разрешение на строительство предоставляется после получения разрешения на условно разрешенный вид использования.

#### Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области.

#### Статья 9. Общие положения о планировке территории.

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории. Общие требования, порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Астраханской области, настоящими Правилами.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Видами документации по планировке территории являются:

1. проект планировки территории;
2. проект межевания территории.

3. Картой функциональных зон МО «Село Зеленга», включенной в состав Генерального плана МО «Село Зеленга», а также картой градостроительного зонирования, включенной в состав настоящих Правил, установлены границы функциональных и территориальных зон соответственно. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры указанных функциональных и (или) территориальных зон. Для территорий одной функциональной и (или) территориальной зоны может быть подготовлен только один проект планировки территории и (или) проект межевания территории.

Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории. Случаи, при которых подготовка документации по планировке территории не требуется, а также при которых допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории, установлены статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

#### Статья 10. Порядок подготовки документации по планировке территории органами местного самоуправления МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области

1. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

* 1. определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;
  2. установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

3. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются администрацией МО «Володарский район» в форме постановления администрации, за исключением случаев, указанных в статье 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории МО «Село Зеленга», за исключением случаев, указанных в частях 2-4.2 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимается администрацией МО «Володарский район» в форме постановления администрации по инициативе администрации МО «Володарский район» либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории. В случае подготовки документации по планировке территории заинтересованными лицами, указанными в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принятие администрацией МО «Володарский район» решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется администрацией МО «Село Зеленга» самостоятельно, подведомственными администрации МО «Село Зеленга» муниципальными (бюджетными или автономными) учреждениями либо привлекаемыми ими на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, а также может осуществляться физическими лицами за счет их средств.

5. Указанное в части 3 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети "Интернет".

Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию МО «Село Зеленга» свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

6. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении принимается администрацией МО «Володарский район», до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории проводятся в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом МО «Село Зеленга», Порядком организации и проведения публичных слушаний на территории МО «Село Зеленга», утвержденных решением Совета МО «Село Зеленга», главой 4 настоящих Правил.

Случаи, при которых публичные слушания не проводятся по указанным вопросам, установлены статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Подготовленная документация по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний направляется главе администрации МО «Село Зеленга» не позднее, чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

Глава администрации МО «Село Зеленга», с учётом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний в течение 30 календарных дней со дня получения документов принимает решение об утверждении документации по планировке или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учётом указанных протокола и заключения. Соответствующее решение подготавливается в форме постановления администрации МО «Село Зеленга».

8. Утверждённая документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальной сайте МО «Село Зеленга» в сети «Интернет».

#### Глава 4. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области.

#### Статья 11. Общие положения о публичных слушаниях на территории МО «Село Зеленга».

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки на территории МО «Село Зеленга» проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. В обязательном порядке на публичные слушания выносятся следующие вопросы по землепользованию и застройке:

1. проекты планов и программ развития МО «Село Зеленга»;
2. проект Генерального плана МО «Село Зеленга»;
3. проекты правил землепользования и застройки МО «Село Зеленга»;
4. проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
5. проекты правил благоустройства территорий МО «Село Зеленга»;
6. вопросы предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
7. вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

#### Статья 12. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области.

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний на территории МО «Село Зеленга», в том числе по вопросам землепользования и застройки, утвержден решением Совета МО «Село Зеленга» на основании статьи 28 Федерального закона от 6.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», статьей 28, 31-32, 39-40, 45-46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 39 Устава МО «Село Зеленга» инаправлен на реализацию права граждан на осуществление местного самоуправления посредством участия в публичных слушаниях.

2. Решение о назначении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории МО «Село Зеленга» принимает глава МО «Село Зеленга» в форме постановления главы.

Решение о назначении публичных слушаний в обязательном порядке содержит информацию о вопросе, выносимом на публичные слушания, дате, времени и месте их проведения. Сроки проведения публичных слушаний по вопросам, указанным в подпунктах 2, 4, 6, 7 пункта 2 статьи 11 настоящих Правил, исчисляются со дня опубликования решения о назначении публичных слушаний. Сроки проведения публичных слушаний по иным вопросам землепользования и застройки исчисляются со дня опубликования проекта муниципального правого акта, выносимого на публичные слушания.

3. Подготовка и проведение публичных слушаний по вопросам, указанным в подпунктах 3, 6, 7 пункта 2 статьи 11 настоящих Правил, осуществляются комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки МО «Село Зеленга». Подготовка и проведение публичных слушаний по иным вопросам землепользования и застройки возлагается на комиссию Совета МО «Село Зеленга».

#### Глава 5. Положение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области.

#### Статья 13. Действие Правил землепользования и застройки МО «Село Зеленга» по отношению к Генеральному плану МО «Село Зеленга».

1. Настоящие Правила должны соответствовать действующему Генеральному плану МО «Село Зеленга». После утверждения нового Генерального плана либо внесения в действующий Генеральный план, в Правила должны вноситься изменения в части их приведения в соответствие с действующим Генеральным планом. В этом случае Правила продолжают действовать до момента внесения в них соответствующих изменений.

2. В случае, установленном в части 1 настоящей статьи, внесение изменений в Правила происходит в общем порядке, определенном статьями 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, настоящей главой.

#### Статья 14. Действие Правил землепользования и застройки МО «Село Зеленга» по отношению к правам, возникшим до их введения.

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные правовые акты МО «Село Зеленга» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам, за исключением случаев, указанных в пунктах 2-4 настоящей статьи.

2. Правоотношения, связанные с осуществлением строительства (реконструкции) объектов капитального строительства на территории МО «Село Зеленга», эксплуатацией таких объектов, возникшие до дня вступления в силу настоящих Правил, являются действующими в пределах сроков действия муниципальных правовых актов, регулирующих такие правоотношения.

3. Требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в градостроительных планах земельных участков на кадастровом плане территории МО «Село Зеленга», утверждённых до вступления в силу настоящих Правил, являются действующими в пределах сроков действия таких документов.

4. В случае если со дня вступления в силу настоящих Правил по результатам проверки представленной документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, главой администрации МО «Село Зеленга» принято решение о направлении документации по планировке территории главе МО «Село Зеленга» в соответствии с частью 4 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, такое решение является действующим.

5. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительным регламентам, включенным в состав настоящих Правил, могут использоваться без установления срока приведения их всоответствие с такими градостроительными регламентами, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды.

6. Реконструкция указанных в пункте 5 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительными регламентами 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 градостроительными регламентами.

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

#### Статья 15. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила землепользования и застройки МО «Село Зеленга».

1. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки МО «Село Зеленга» осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31-33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Основаниями для рассмотрения главой администрации МО «Село Зеленга» вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану МО «Село Зеленга», возникшее в результате внесения в него изменений, либо в случае утверждения нового Генерального плана МО «Село Зеленга»;

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки МО «Село Зеленга» (далее – Комиссия):

1. федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
2. органами исполнительной власти Астраханской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
3. органами местного самоуправления МО «Село Зеленга» в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории МО «Село Зеленга»;
4. физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

#### Статья 16. Внесения изменений в Правила землепользования и застройки МО «Село Зеленга».

1. 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 об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе МО «Село Зеленга».

2. Глава МО «Село Зеленга» с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки МО «Село Зеленга» или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

3. Глава администрации МО «Село Зеленга» не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменения в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте МО «Село Зеленга» в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

4. После получения проекта о внесении изменения в Правила, представленного комиссией, при условии соответствия такого проекта требованиям технических регламентов, Генеральному плану МО «Село Зеленга», схеме территориального планирования Астраханской области, схемам территориального планирования Российской Федерации, глава администрации МО «Село Зеленга» в течение 15 календарных дней направляет данный проект главе МО «Володарский район».

Глава МО «Володарский район» при получении проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

5. Публичные слушания по проекту Правил проводятся комиссией в порядке, определяемом решением Совета МО «Село Зеленга» «О публичных слушаниях на территории МО «Село Зеленга», в соответствии со статьями 31-32 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменения в Правила составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

В случае подготовки проекта о внесении изменения в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

6. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменения в Правила Комиссия, с учётом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе администрации муниципального образования. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменения в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

7. Глава муниципального образования «Село Зеленга» в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменения в Правила и указанных в пункте 6 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган муниципального образования или об отклонении проекта о внесении изменения в Правила и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

8. Внесение изменения в Правила утверждается решением Совета МО «Село Зеленга». Обязательными приложениями к проекту о внесении изменения в Правила являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

Совет МО «Володарский район» по результатам рассмотрения проекта о внесении изменения в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить данные изменения или направить проект о внесении изменения в Правила главе администрации МО «Село Зеленга» на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

9. Изменения в Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте МО «Село Зеленга» в сети «Интернет».

## **Глава 6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки на территории МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области**.

#### Статья 17. Благоустройство территории МО «Село Зеленга»

#### 1. Вопросы, связанные с благоустройством территории МО «Село Зеленга», регулируются правилами благоустройства, обеспечения чистоты и порядка на территории МО «Село Зеленга», утверждаемыми решением Совета МО «Село Зеленга» в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, Федеральным законом от 30.03.1999 г. №52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», Федеральным законом от 10.01.2002 г. №7-ФЗ «Об охране окружающей среды», Федеральным законом от 06.10.2003 г. №7-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Астраханской области от 04.09.2007 г. №49/2007-ОЗ «Об административных правонарушениях», Уставом МО «Село Зеленга», иными нормативными правовыми актами, действующими в области благоустройства, обеспечения чистоты и порядка.

2. Элементы благоустройства территории для всех территориальных зон, установленных настоящими Правилами, относятся к вспомогательным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и могут быть размещены правообладателями земельных участков в границах принадлежащих им земельных участков самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований (за исключением случаев размещения ограждений земельных участков, предусмотренных статьей 18 настоящих Правил) только при наличии на данном участке вида использования, отнесенного к соответствующим основным или условно разрешенным.

Размещение элементов благоустройства территории на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Астраханской области от 15.07.2015 г. № 362-П «О Порядке и условиях размещения объектов, которые в соответствии с федеральным законодательством могут размещаться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов».

3. К элементам благоустройства территории относятся:

1. элементы инженерной подготовки и защиты территории, применения которых осуществляется при проведении мероприятий по организации рельефа и стока поверхностных вод, в том числе подпорные стенки, откосы, искусственные элементы рельефа (подпорные стенки, земляные насыпи, выемки, используемые в качестве шумозащитных экранов), элементы открытой или закрытой системы водоотводных устройств (водосточные трубы (водостоки), лотки, кюветы, быстротоки, дождеприемные колодцы);
2. озеленение;
3. дорожно-тропиночное покрытие, в том числе твердое (монолитное или сборное, выполняемое из асфальтобетона, цементобетона, природного камня и т.п. материалов), мягкое (выполняемое из природных или искусственных сыпучих материалов – песок, щебень, гранитные высевки, керамзит, резиновая крошка и др., находящиеся в естественном состоянии, сухих смесях, уплотненных или укрепленных вяжущими), газонное, комбинированное (представляет сочетание покрытий, указанных выше);
4. элементы сопряжения поверхностей земли ( бортовые камни, пандусы, ступени, лестницы);
5. ограждения;
6. малые архитектурные формы, в том числе элементы монументально-декоративного оформления, устройства для оформления мобильного и вертикального озеленения (трельяжи, шпалеры, перголы, цветочницы, вазоны), водные устройства (фонтаны, питьевые фонтанчики, бюветы, родники, декоративные водоемы), уличная мебель (скамьи, столы), коммунально-бытовое (различные виды мусоросборников – контейнеры и урны) и техническое оборудование (укрытия таксофонов, почтовые ящики, подъемные площадки для инвалидных колясок, смотровые люки, решетки дождеприемных колодцев, вентиляционные шахты подземных коммуникаций, шкафы телефонной связи т т.п.);
7. игровое и спортивное оборудование;
8. освещение и осветительное оборудование.

#### Статья 18. Порядок устройства ограждений земельных участков.

1. Настоящая статья регулирует вопросы устройства ограждений земельных участков, за исключением временных ограждений строительных площадок.

2. Ограждения, проходящие по общей границе 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 6 настоящей статьи. В случае если земельный участок, на котором планируется устройство ограждения, граничит с земельным участком, на котором размещен многоквартирный жилой дом, такая договоренность оформляется протоколом общего собрания собственников помещений многоквартирного жилого дома.

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 Администрацией МО «Село Зеленга» в соответствии с требованиями части 5 настоящей статьи.

4. Эскиз ограждения, отделяющего земельный участок от территории общего пользования, должен включать в себя следующие материалы в графической форме:

1. схему установки ограждения на участке (ситуационный план), на который наносятся границы земельного участка, место расположения строений на участке, граница территорий общего пользования;
2. цветовое графическое изображение фасада ограждения, выполненное в масштабе 1:200 (в одном сантиметре два метра), фрагменты в масштабе 1:50 (в одном сантиметре пятьдесят сантиметров).

5. Для согласования эскиза ограждения лицо, являющееся правообладателем земельного участка, подаёт в Администрацию МО «Село Зеленга» заявление о согласовании ограждения в свободной форме с приложением эскиза ограждения.

Общий срок рассмотрения заявления о согласовании ограждения составляет не более 20 календарных дней. Указанный срок исчисляется от даты регистрации заявления до даты направления (выдачи) заявителю уведомления о согласовании ограждения либо об отказе в согласовании ограждения.

Отказ в согласовании ограждения предусматривается в случае:

1. непредъявления заявителем эскиза ограждения, предусмотренного пунктом 4 настоящей статьи;
2. с заявлением о согласовании ограждения обратилось лицо, не являющееся правообладателем земельного участка либо представителем правообладателя земельного участка;
3. несоблюдения условий, установленных пунктом 6 настоящей статьи.

Согласование эскиза ограждения администрацией МО «Село Зеленга» осуществляется без взимания платы.

6. 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;
3. ограждение должно соответствовать требованиям, установленным градостроительным регламентом применительно к той территориальной зоне, в которой планируется его размещение.

7. В случае если эскиз ограждения земельного участка входит в состав проектной документации объекта капитального строительства (комплекса таких объектов), в отношении которого выдано разрешение на строительство, проведение действий, предусмотренных настоящей статьей, не требуется.

**Статья 19. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области.**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Астраханской области, иными нормативными правовыми актами.

## Раздел II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

#### Статья 20. Содержание карты градостроительного зонирования МО «Село Зеленга» Володарский района Астраханской области.

1. Картой градостроительного зонирования в составе настоящих Правил является графическое отображение границ территориальных зон, участков градостроительного зонирования.

2. На Карте градостроительного зонирования также отображены границы зон с особыми условиями использования территорий.

3. Карта градостроительного зонирования подлежит опубликованию вместе с остальными материалами, входящими в состав настоящих Правил.

4. Масштаб карты градостроительного зонирования установлен 1:5000 (в 1 см 50 метров) для населенных пунктов МО «Село Зеленга» и 1:5000 (в 1 см 50 метров) для территории МО «Село Зеленга».

#### Статья 21. Порядок установления территориальных зон.

1. Территориальные зоны установлены с учётом:

1. определённых Градостроительным кодексом Российской Федерации видов территориальных зон;
2. функциональных зон и параметров их планируемого развития, определённых Генеральным планом МО «Село Зеленга»;
3. сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
4. планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территорий населенных пунктов муниципального образования;
5. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
6. предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон установлены по:

1. красным линиям;
2. магистралям, улицам, проездам (линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений);
3. границам земельных участков;
4. естественным границам природных объектов;
5. границе МО «Село Зеленга»;
6. иным границам.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий не совпадают с границами территориальных зон.

#### Статья 22. Порядок ведения карты градостроительного зонирования МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области.

1. Ведение карты градостроительного зонирования МО «Село Зеленга» (своевременное внесение в нее изменений, выдача выписок из карты по соответствующим запросам заинтересованных лиц, публикация изменений и откорректированной редакции карты, размещение информации о границах территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, Федеральной государственной информационной системе территориального планирования) осуществляется Администрацией МО «Село Зеленга».

2. Карта градостроительного зонирования МО «Село Зеленга» подлежит корректировке в следующих случаях:

1) при внесении изменений в административные границы МО «Село Зеленга»;

2) по мере внесения изменений в границы территориальных зон, подзон, участков градостроительного зонирования в целях совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории МО «Село Зеленга»;

3) по мере внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий.

3. В случае внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий лицо, заинтересованное в отображении таких изменений на карте градостроительного зонирования МО «Село Зеленга», либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляют Комиссию о внесении соответствующих изменений в карту градостроительного зонирования МО «Село Зеленга». К указанному уведомлению прилагаются документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений.

Внесение изменений в карту градостроительного зонирования МО «Село Зеленга» осуществляется в порядке, установленном статьей 16 настоящих Правил.

#### Статья 23. Территориальные зоны, установленные для МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области.

1. Для целей регулирования застройки в соответствии с Правилами землепользования и застройки МО «Село Зеленга» установлены следующие территориальные зоны:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Обозначение территориальных зон | Наименование видов территориальных зон |
| 1. | **Жилые зоны:** | |
| 1.1. | Ж-1 | Зона жилой застройки первого типа |
| 1.2. | Ж-2 | Зона жилой застройки второго типа |
| 2. | **Общественно-деловые зоны:** | |
| 2.1. | О-1 | Зона общественно-деловой застройки |
| 3. | **Производственно-коммунальные зоны:** | |
| 3.2. | П-2 | Производственная зона, занятая производственно-коммунальными объектами II класса опасности |
| 3.3. | П-3 | Производственная зона, занятая производственно-коммунальными объектами III класса опасности |
| 3.5. | П-5 | Производственная зона, занятая производственно-коммунальными объектами V класса опасности |
| 4. | **Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:** | |
| 4.1. | ИТ | Зона инженерной и транспортной инфраструктуры |
| 5. | **Зоны сельскохозяйственного использования:** | |
| 5.1. | СХ-1 | Зона сельскохозяйственных угодий |
| 6. | **Зоны рекреационного назначения:** | |
| 6.1. | Р | Зона рекреационного назачения |
| 7. | **Зоны специального назначения:** | |
| 7.1. | Сп-1 | Зона специального назначения,связанная с захронениями |
| 7.3. | СО | Зона зеленых насаждений специального назначения |

2. Границы территориальных зон определяются на основе Генерального плана МО « Село Зеленга»

сельсовет» в соответствии с требованиями статьи 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Для акваторий водных объектов территориальные зоны не установлены.

#### Статья 24. Зоны с особыми условиями использования территорий, установленные для МО «Село Зеленга» Володарского района Астраханской области.

1. Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Для МО «Село Зеленга» установлены следующие зоны с особыми условиями использования территорий:

1. санитарно-защитные зоны;
2. охранные зоны инженерных объектов;
3. водоохранные зоны;
4. прибрежные защитные полосы;
5. зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;
6. придорожные полосы автомобильных дорог;
7. зоны охраны объектов культурного наследия.

3. Режим градостроительной деятельности в пределах указанных зон определяется законодательством Российской Федерации, Астраханской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО «Село Зеленга».

4. Установленные на карте градостроительного зонирования настоящих Правил зоны с особыми условиями использования территорий соответствуют зонам с особыми условиями территорий, отображенных на картах, содержащихся в материалах по обоснованию Генерального плана МО «Село Зеленга».

## РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

#### Статья 25. Состав градостроительных регламентов.

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

1. фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
2. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
3. функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых Генеральным планом муниципального образования;
4. видов территориальных зон;
5. требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

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

4. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Астраханской области или уполномоченными органами местного самоуправления МО «Село Зеленга» в соответствии с федеральными законами.

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

1. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
2. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
3. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
4. расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

5. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются основные, условно разрешенные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

6. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, за исключением случаев, установленных частью 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков могут быть применены только после получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть применены правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований только при наличии на данном участке вида использования, отнесенного к соответствующим основным или условно разрешенным.

Для иных видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

1. проезды общего пользования;
2. объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов, имеющих основной и условно разрешенный вид использования;
3. автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, наземные, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
4. благоустроенные, в том числе озелененные территории, детские площадки, площадки отдыха, спортивных занятий;
5. сады, скверы, бульвары;
6. площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников и выгула собак;
7. общественные туалеты;
8. объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
9. иные объекты, в том числе обеспечивающие общественную безопасность и безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

Перечень вспомогательных видов использования не является закрытым.

Соответствие применяемого вида использования требованиям, установленным настоящими Правилами к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования, занимаемой им общей площади и общей площади зданий), должно быть обосновано и подтверждено в составе проектной документации.

9. Права на объекты недвижимости (земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства) и временные сооружения, ранее возникшие в соответствии с законодательством, действовавшим в момент их возникновения, сохраняются после введения в действие настоящих Правил.

10. Права на создаваемые объекты капитального строительства и временные сооружения, предоставленные в форме утвержденного акта о выборе земельного участка или его проекта границ, постановления администрации МО «Приволжский район», поселения о предоставлении земельного участка, договора о праве на земельный участок, либо разрешения на строительство или установку объекта, выданных до вступления в силу настоящих Правил, остаются в силе.

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

12. Реконструкция указанных в части 11 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

13. В случае если использование указанных в части 11 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

14. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

#### Статья 27. Градостроительный регламент зоны застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)

|  |  |
| --- | --- |
| Вид разрешенного использования | Виды объектов, размещение которых соответствует виду разрешенного использования |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | |
| Индивидуальное жилищное строительство | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений. |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 150 кв. м |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  Размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) |
| Общественное управление | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| - индивидуальные бани, надворные туалеты  - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы  - объекты пожарной охраны  - объекты транспортной инфраструктуры  - приемные пункты прачечных и химчисток  - спортивные площадки, теннисные корты  - сады, огороды, палисадники  - строения для содержания домашнего скота и птицы  - теплицы, оранжереи  - хозяйственные постройки | |

**Параметры застройки:**

1. Предельно допустимые габариты стороны земельного участка – не менее 15 м и не более 60 м.

Максимальная площадь земельных участков:

* для ведения личного подсобного хозяйства – 0,2 га;
* для индивидуального жилищного строительства – 0,12 га.

Минимальная площадь земельных участков:

* для ведения личного подсобного хозяйства – 0,03 га
* для индивидуального жилищного строительства – 0,03 га.

Максимальная площадь земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемых в случаях, предусмотренных пунктами 1-8 части 1 статьи 3Законом Астраханской области от 04.03.2008 №7/2008-ОЗ «Об отдельных вопросах правового регулирования земельных отношений в Астраханской области»:

* для ведения личного подсобного хозяйства – 0,2 га;
* для индивидуального жилищного строительства – 0,2 га.

Минимальная площадь земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемых в случаях, предусмотренных пунктами 1-8 части 1 статьи 3Законом Астраханской области от 04.03.2008 №7/2008-ОЗ «Об отдельных вопросах правового регулирования земельных отношений в Астраханской области»:

* для ведения личного подсобного хозяйства – 0,06 га
* для индивидуального жилищного строительства – 0,06 га.

1. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением – 5 м. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

– от границ соседнего участка до: основного строения – 3 м; хозяйственных и прочих строений – 1 м; открытой стоянки – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м;

– от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*, СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарными правилами содержания территорий населенных мест».

**Примечания:**

- Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

- Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

- Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

- Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных построек и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

- Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения могут быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

1. Предельное количество этажей – не более 3.

Предельная высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м;

- для всех вспомогательных строений: высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;

- исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.

1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,3 от площади земельного участка.

#### Статья 28. Градостроительный регламент зоны застройки малоэтажными жилыми домами (Ж2)

|  |  |
| --- | --- |
| Вид разрешенного использования | Виды объектов, размещение которых соответствует виду разрешенного использования |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | |
| Индивидуальное жилищное строительство | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений. |
| Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  Размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома |
| Для ведения личного подсобного хозяйства | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных |
| Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартир, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  Разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  Размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  Обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 150 кв. м |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)  *34* |
| Общественное управление | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| - индивидуальные бани, надворные туалеты  - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы  - объекты пожарной охраны  - объекты транспортной инфраструктуры  - приемные пункты прачечных и химчисток  - спортивные площадки, теннисные корты  - сады, огороды, палисадники  - строения для содержания домашнего скота и птицы  - теплицы, оранжереи  - хозяйственные постройки | |

**Параметры застройки:**

1. Предельно допустимые габариты стороны земельного участка под индивидуальное жилищное строительство – не менее 15 м и не более 60 м.

Максимальная площадь земельных участков:

* для ведения личного подсобного хозяйства – 0,2 га;
* для индивидуального жилищного строительства – 0,12 га.

Минимальная площадь земельных участков:

* для ведения личного подсобного хозяйства – 0,03 га
* для индивидуального жилищного строительства – 0,03 га.

Максимальная площадь земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемых в случаях, предусмотренных пунктами 1-8 части 1 статьи 3Законом Астраханской области от 04.03.2008 №7/2008-ОЗ «Об отдельных вопросах правового регулирования земельных отношений в Астраханской области»:

* для ведения личного подсобного хозяйства – 0,2 га;
* для индивидуального жилищного строительства – 0,2 га.

Минимальная площадь земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляемых в случаях, предусмотренных пунктами 1-8 части 1 статьи 3Законом Астраханской области от 04.03.2008 №7/2008-ОЗ «Об отдельных вопросах правового регулирования земельных отношений в Астраханской области»:

* для ведения личного подсобного хозяйства – 0,06 га
* для индивидуального жилищного строительства – 0,06 га.

2. Предельно допустимые габариты стороны земельного участка под малоэтажную многоквартирную жилую застройку и блокированную жилую застройкуна одну квартиру – не менее 12 м и не более 40 м.

Максимальная площадь земельного участка под малоэтажную многоквартирную жилую застройку и блокированную жилую застройку на одну квартиру – 0,05 га

Минимальная площадь земельного участка под малоэтажную многоквартирную жилую застройку и блокированную жилую застройку на одну квартиру – 0,02 га.

3. Расстояниемежду фронтальной границей участка и основным строением – 5 м. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

– от границ соседнего участка до: основного строения – 3 м; хозяйственных и прочих строений – 1 м; открытой стоянки – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м;

– от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89\*, СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарными правилами содержания территорий населенных мест».

**Примечания:**

- Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

- Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

- Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

- Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние землевладения: расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных построек и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

- Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения могут быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

4. Предельное количество этажей – не более 3.

Предельная высота зданий:

- для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 9,6 м; до конька скатной кровли – не более 13,6 м;

- для всех вспомогательных строений: высота от уровня земли до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;

- исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения.

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%от площади земельного участка.

6. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,3 от площади земельного участка.

**Статья 29. Градостроительный регламент зоны размещения объектов социального, коммунально-бытового, делового, общественного и коммерческого назначения (О1)**

|  |  |
| --- | --- |
| Вид разрешенного использования | Виды объектов, размещение которых соответствует виду разрешенного использования |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории, аптеки) |
| Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) |
| Среднее и высшее профессиональное образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) |
| Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов |
| Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) |
| Общественное управление | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации |
| Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые) |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв.м;  Размещение гаражей и(или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| * общественные туалеты * объекты пожарной охраны * благоустройство и озеленение * обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха * объекты транспортной инфраструктуры | |

**Параметры застройки:**

1. Предельно допустимые габариты стороны земельного участка:

минимальные – 20 м;

максимальные – 350 м;

Минимальная площадь земельного участка – 0,02 га.

Максимальная площадь земельного участка – 1 га.

2. Минимальный отступ от фронтальной границы участка до основного строения – 5 м. Минимальное расстояние от других границ земельного участка до строений, а также между строениями – 3 м.

3. Максимальное количество этажей – 5;

Предельная высота зданий – 18 м.

4.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 70 % от площади земельного участка.

5. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,15 от площади земельного участка.

6. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) – не более 10% от площади земельного участка.

**Статья 30. Градостроительные регламенты. Производственные зоны .**

**П-2. Зона производственно-коммунальных объектов II класса (СЗЗ 500-1000м).**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| Вид разрешенного использования | Виды объектов, размещение которых соответствует виду разрешенного использования |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | |
| Тяжелая промышленность | Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон |
|  |  |
| Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфорово-фаянсовой, электронной промышленности |
|  |  |
| Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий |
|  |  |
| Нефтехимическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия |
| Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции |
|  |  |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| - объекты транспортной инфраструктуры  - питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон предприятий  - предприятия общественного питания для обслуживания работников предприятий  - спортплощадки | |

**Параметры застройки:**

1. Предельно допустимые габариты стороны земельного участка:

минимальные – 200 м;

максимальные – 780 м

Максимальная площадь земельного участка под застройку – 10 га

Минимальная площадь земельного участка под застройку – 1.6 га.

2. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.

3. Предельное количество этажей – 3

Предельная высота зданий -12 м.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 65% от площади земельного участка.

5. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,15 от площади земельного участка.

6. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) – не более 15% от площади земельного участка.

1. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,1 от площади земельного участка.

2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) – не более 10% от площади земельного участка.

#### Статья 31. Градостроительный регламент производственной зоны, занятой производственно-коммунальными объектами III класса опасности (П3)

Санитарно-защитная зона – 100 м. На территории данной зоны допускается размещение производственно-коммунальных объектов как IV ,так иV классов опасности.

|  |  |
| --- | --- |
| Вид разрешенного использования | Виды объектов, размещение которых соответствует виду разрешенного использования |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | |
| Недропользование | Осуществление геологических изысканий; добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории. |
| Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфорово-фаянсовой, электронной промышленности |
| Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий |
| Нефтехимическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия |
| Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира |
| Ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей |
| Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| * объекты транспортной инфраструктуры * питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон предприятий * предприятия общественного питания для обслуживания работников предприятий * спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий | |

**Параметры застройки:**

1. Предельно допустимые габариты стороны земельного участка:

минимальные – 280 м;

максимальные – 500 м

Максимальная площадь земельного участка под застройку – 6,43 га

Минимальная площадь земельного участка под застройку – 0,32 га.

2. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.

3. Предельное количество этажей – 2

Высота зданий – 8 м.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 65% от площади земельного участка.

5. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,15 от площади земельного участка.

6. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) – не более 15% от площади земельного участка.

#### Статья 32. Градостроительный регламент производственной зоны, занятой производственно-коммунальными объектами V класса опасности (П5)

Санитарно-защитная зона – 50 м. На территории данной зоны допускается размещение производственно-коммунальных объектов V классов опасности.

|  |  |
| --- | --- |
| Вид разрешенного использования | Виды объектов, размещение которых соответствует виду разрешенного использования |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | |
| Легкая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфорово-фаянсовой, электронной промышленности |
| Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий |
| Нефтехимическая промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для переработки углеводородного сырья, изготовления удобрений, полимеров, химической продукции бытового назначения и подобной продукции, а также другие подобные промышленные предприятия |
| Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| Обеспечение научной деятельности | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира |
| Ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| Банковская и страховая деятельность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей |
| Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| * объекты транспортной инфраструктуры * питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон предприятий * предприятия общественного питания для обслуживания работников предприятий * спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий | |

**Параметры застройки:**

1. Предельно допустимые габариты стороны земельного участка:

минимальные – 280 м;

максимальные – 500 м

Максимальная площадь земельного участка под застройку – 25 га

Минимальная площадь земельного участка под застройку – 0,02 га.

2. Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которого запрещено строительство зданий, строений, сооружений – 5 м.

3. Предельное количество этажей – 2

Высота зданий – 8 м.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 65% от площади земельного участка.

5. Коэффициент озеленения территории – не менее 0,15 от площади земельного участка.

6. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств (для вспомогательных видов использования) – не более 15% от площади земельного участка.

#### Статья 33. Градостроительный регламент зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ)

|  |  |
| --- | --- |
| Вид разрешенного использования | Виды объектов, размещение которых соответствует виду разрешенного использования |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей |
| Причалы для маломерных судов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| Магазины | Размещение временных павильонов для торговли и оказания бытовых услуг населению |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| * парковки * переходы надземные и подземные * рекламные конструкции * переходы | |

#### Параметры застройки:

1. Минимальный отступ от границы земельного участка (красной линии) – 3 м;  
   максимальное количество этажей – 5;
2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%.
3. При строительстве гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности:  
   - минимальный отступ от границы земельного участка с фронтальной стороны (перед воротами гаража) – 1,5 м, от задней стены гаража в одинарном ряду (блокированное строительство) и для отдельно стоящего гаража – 0,5 м, от боковых стен крайнего в ряду гаража и для отдельно стоящего гаража – 0,5м;  
   - максимальная высота гаража - три метра.

#### Статья 34. Градостроительный регламент зоны сельскохозяйственных угодий (Сх1)

|  |  |
| --- | --- |
| Вид разрешенного использования | Виды объектов, размещение которых соответствует виду разрешенного использования |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | |
| Растениеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур |
| Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур |
| Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц |
| Садоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур |
| Животноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции |
| Скотоводство | Фермы для содержания крупного рогатого скота (КРС), свинофермы, птичники, зверофермы |
| Звероводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей;  Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  Разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| Птицеводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;  Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;  Разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| Свиноводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;  Размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  Разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;  Размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых;  Размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства |
| Рыбоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры);  Размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры) |
| Научное обеспечение сельского хозяйства | Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;  Размещение коллекций генетических ресурсов растений |
| Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции |
| Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| Территории сельскохозяйственных угодий | Пашни, сенокосы, луга, пастбища, поля |
|  |  |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства |
| Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| * ветлечебницы с содержанием животных * водозаборы * хозяйственные постройки * резервуары для хранения воды * объекты транспортной инфраструктуры | |

**Параметры застройки:**

1.Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков:

* для ведения садоводства – от 0,04 га до 0,12 (от 400 кв.м до 1200 кв.м);
* для ведения животноводства, скотоводства, звероводства, птицеводства, свиноводства, пчеловодства, рыбоводства – от 10 га до 50 га (от 100000 кв.м до 500000 кв.м);
* для ведения личного подсобного хозяйства на полевых участках (за пределами населенного пункта) – 0,15 га до 1,3 га (от 1500 кв.м до 13000 кв.м)

Предельно допустимые габариты стороны земельного участка:

минимальные – 1300 м;

максимальные – 5000 м

2. Минимальные отступы от границ земельных участков предназначенных для строительства и эксплуатации садовых (дачных) домов, индивидуальных жилых домов, от границ смежного земельного участка до основного строения — 3 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок — 1 м

3. Предельное количество этажей – не более 3 этажей. Предельная высота зданий, строений, сооружений не подлежит установлению.

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

1) Минимально допустимая ширина улиц (проездов) между земельными участками — 4,5 м

2) Максимальная торговая площадь магазинов — 150 кв. м

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

4) Максимальная высота сквозного ограждения между смежными земельными участками — 1,8 м, при этом ограждения должны быть сетчатые или решетчатые с целью минимального затенения территории соседнего участка

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

5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка –60% от площади земельного участка.

6. Коэффициент озеленения – не менее 0,25 от площади земельного участка.

#### Статья 35. Градостроительный регламент зоны рекреационного назначения (Р)

|  |  |
| --- | --- |
| Вид разрешенного использования | Виды объектов, размещение которых соответствует виду разрешенного использования |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| Развлечения | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок |
| Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей |
| Природно-познавательный туризм | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде;  Осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий |
| Туристическое обслуживание | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;  Размещение детских лагерей |
| Охота и рыбалка | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей и количества рыбы |
| Причалы для маломерных судов | Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов |
| Санаторная деятельность | Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения;  Обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи лечебной грязи);  Размещение лечебно-оздоровительных лагерей |
| Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| Стационарное медицинское обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения, санатории, профилактории и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи |
| Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 150 кв. м |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| * вспомогательные сооружения набережных * объекты транспортной инфраструктуры * объекты пожарной охраны * оранжереи * игровые площадки * пункты оказания первой медицинской помощи * участковые пункты полиции * общественные туалеты * хозяйственные корпуса | |

**Параметры застройки:**

1. Предельно допустимые габариты стороны земельного участка под застройку:

* минимальные – 27 м;
* максимальные – 500 м;

Максимальная площадь земельного участка под среднеэтажную жилую застройку – 6,5 га

Минимальная площадь земельного участка под среднеэтажную жилую застройку – 0,05 га.

2. Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м.

3. Предельное количество этажей:

Максимальное – 5 этажей.

Предельная высота зданий 20 м.

4. максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60 %.

5. Минимальный процент озеленения – 50 % (для всех видов объектов капитального строительства без учёта территории, отводимой под плоскостные спортивные сооружения и зеркало воды бассейнов);

6. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не более 5% от площади земельного участка.

7. Магазины, являющиеся основными видами разрешенного использования, размещаются в первых этажах выходящих на улицы среднетажных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и для автостоянок достаточно мест.

**Баланс территории:**

1. Зеленые насаждения – 50 % от общей площади участка;
2. Аллеи и дороги – 10 % от общей площади участка;
3. Площадки –10 % от общей площади участка;
4. Сооружения – 30 % от общей площади участка.

#### Статья 36. Градостроительный регламент зоны специального назначения, занятой кладбищами (Сп1)

|  |  |
| --- | --- |
| Вид разрешенного использования | Виды объектов, размещение которых соответствует виду разрешенного использования |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | |
| Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома) |
| Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 150 кв. м |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| * отделения, участковые пункты полиции * хозяйственные корпуса * общественные туалеты * объекты транспортной инфраструктуры | |

# **Параметры застройки:**

1. Предельно допустимые габариты стороны земельного участка под застройку:

* минимальные – 200 м;
* максимальные – 500 м;

#### Размеры земельного участка для размещения кладбища:

# Максимальный – 7,3 га

1. Минимальный – 1,9 га

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

1) Минимальная площадь мест захоронения от общей площади кладбища — 65–70%

2) Минимальная ширина зоны зеленых насаждений по периметру кладбищ, крематориев —20м.   
3) Использование территории места погребения после его переноса допускается по истечении 20 лет, территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения, строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается, за исключением культовых объектов

#### Статья 37. Градостроительный регламент зоны зеленых насаждений специального назначения (СО)

|  |  |
| --- | --- |
| Вид разрешенного использования | Виды объектов, размещение которых соответствует виду разрешенного использования |
| **Основные виды разрешенного использования недвижимости** | |
| Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства |
| Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) |
| Охрана природных территорий | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными |
| **Условно разрешенные виды использования** | |
| Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) |
| Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | |
| * хозяйственные корпуса * объекты транспортной инфраструктуры | |

# **Параметры застройки:**

1. Предельно допустимые габариты стороны земельного участка под застройку:

* минимальные – 231 м;
* максимальные – 1500 м;

#### Размеры земельного участка для размещения кладбища:

# Максимальный – 28 га

* Минимальный – 0,94 га

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

1) Минимальная площадь мест захоронения от общей площади кладбища — 65–70%

2) Минимальная ширина зоны зеленых насаждений по периметру кладбищ, крематориев —20м.   
3) Использование территории места погребения после его переноса допускается по истечении 20 лет, территория места погребения в этих случаях может быть использована только под зеленые насаждения, строительство зданий и сооружений на этой территории запрещается, за исключением культовых объектов.

#### Статья 38. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в санитарно-защитных зонах предприятий, сооружений и иных объектов

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов установлены в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» для всех предприятий, сооружений и иных объектов, являющихся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека.

2. Устанавливается следующий режим использования территории в санитарно-защитных зонах:

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

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

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

**Статья 39. Ограничения использования земельных участков с учетом линейных объектов инженерной инфраструктуры**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, выделенных по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территорий, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 21-35 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте границ территориальных зон с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территории настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации и Астраханской области, органов местного самоуправления МО «Новокрасинский сельсовет ».

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

**Виды запрещенного использования :**

* объекты для проживания людей;
* коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
* предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
* склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
* предприятия пищевых отраслей промышленности;
* оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
* комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
* размещение спортивных сооружений;
* парки;
* образовательные и детские учреждения;
* лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

**Условно разрешенные виды использования,   
озеленение территории:**

* малые формы и элементы благоустройства;
* сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
* предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
* пожарные депо;
* бани;
* прачечные;
* объекты торговли и общественного питания;
* мотели;
* гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
* автозаправочные станции;
* связанные [с обслуживанием данного предприятия](http://bezogr.ru/programma-nacionalenaya-bankovskaya-sistema-rossii-2010-2020-m.html) здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
* нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
* электроподстанции;
* артезианские скважины для технического водоснабжения;
* водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
* канализационные насосные станции;
* сооружения оборотного водоснабжения;
* питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод, предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, устанавливаются:

**Виды запрещенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:** 

* 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
* 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
* 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
* 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
* 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
* 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
* 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
* 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_300834/5a64531abe181f9ccf87022b85840976ad863c00/#dst35) Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").
* палаточных городков;

**Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина - 10 м для всех объектов)** 

* распашка земель;
* применение удобрений;
* складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
* выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
* установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
* движение автомобилей и тракторов, кроме [автомобилей специального назначения](http://bezogr.ru/erkebek-abdulaev-pozivnoj--kobra-zapiski-razvedchika-specialen.html).
* Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

**Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний:**

* - озеленение территории;
* - малые формы и элементы благоустройства;
* - размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в [котором устанавливаются требования](http://bezogr.ru/trebovaniya-k-kachestvu-tehnicheskim-harakteristikam-tovara-tr.html) по соблюдению водоохранного режима;
* - временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обсуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

#### Статья 40. Ограничения использования земельных участков в границах зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

1. 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.

2. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: 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. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включаю территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы, соответственно их назначению, устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

3. Мероприятия по первому поясу:

1. Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.
2. Не допускается: посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в т.ч. прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.
3. Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.
4. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.
5. Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.
6. Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.
7. Мероприятия по второму и третьему поясам
8. Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.
9. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.
10. Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.
11. Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.
12. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.
13. Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.
14. Мероприятия по второму поясу:

Кроме мероприятий, указанных в пункте 4,в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия.

Не допускается:

• размещение кладбищ, скотомогильников, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей ,животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

• применение удобрений и ядохимикатов;

• рубка леса главного пользования и реконструкции.

Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

#### Статья 41. Ограничения использования земельных участков в границах придорожной полосы автомобильной дороги

1. Для автомобильных дорог, за исключением автомобильных дорог, расположенных в границах населенных пунктов, устанавливаются придорожные полосы. В зависимости от класса и (или) категории автомобильных дорог с учетом перспектив их развития ширина каждой придорожной полосы устанавливается в размере:

1) семидесяти пяти метров - для автомобильных дорог первой и второй категорий;

2) пятидесяти метров - для автомобильных дорог третьей и четвертой категорий;

3) двадцати пяти метров - для автомобильных дорог пятой категории;

4) ста метров - для подъездных дорог, соединяющих административные центры (столицы) субъектов Российской Федерации, города федерального значения с другими населенными пунктами, а также для участков автомобильных дорог общего пользования федерального значения, построенных для объездов городов с численностью населения до двухсот пятидесяти тысяч человек;

5) ста пятидесяти метров - для участков автомобильных дорог, построенных для объездов городов с численностью населения свыше двухсот пятидесяти тысяч человек.

2. Обозначение границ придорожных полос автомобильных дорог на местности осуществляется владельцами автомобильных дорог за их счет.

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

#### Статья 42. Ограничения использования земельных участков на территории объектов культурного наследия

1. Объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера, нарушения установленного порядка их использования, перемещения и предотвращения других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий.

2. Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

3. Проекты проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории объекта культурного наследия и в зонах охраны объекта культурного наследия подлежат согласованию с соответствующими органами охраны объектов культурного наследия.

Проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

4. В случае угрозы нарушения целостности и сохранности объекта культурного наследия движение транспортных средств на территории данного объекта или в его зонах охраны ограничивается или запрещается в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации.