



**МИНИСТЕРСТВО ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ
ОТНОШЕНИЙ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е

20.03.2026

№ 11

Об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области», утвержденные решением Совета муниципального образования «Икрянинский район» Астраханской области от 11.08.2022 № 38/9

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Астраханской области от 15.12.2022 №107/2022-ОЗ «О перераспределении полномочий в области градостроительной деятельности между органами местного самоуправления отдельных муниципальных образований Астраханской области и органами государственной власти Астраханской области», на основании распоряжения министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 29.07.2025 № 1461 «О подготовке проекта внесения изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Сельское поселение Село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области», утвержденные решением Совета муниципального образования «Село Трудфронт» от 11.08.2022 № 38/9», обращения администрации муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области» от 23.01.2026 № 114/482-05-01, протокола публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области» от 25.12.2025, заключения о результатах публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области» от 25.12.2025, министерство имущественных и градостроительных отношений Астраханской области

ПО С Т А Н О В Л Я Е Т:

ИИМ 00010

1. Утвердить изменения в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области», утвержденные решением Совета муниципального образования «Икрянинский район» Астраханской области от 11.08.2022 № 38/9.

2. Правовому управлению министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области:

- в семидневный срок после дня первого официального опубликования направить копию настоящего постановления, а также сведения об источниках его официального опубликования в Управление Министерства юстиции Российской Федерации по Астраханской области;

- не позднее семи дней со дня подписания направить копию настоящего постановления в прокуратуру Астраханской области и Думу Астраханской области;

3. Отделу кадров, антикоррупционной политики и делопроизводства министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области:

- не позднее трех календарных дней со дня подписания направить копию настоящего постановления в министерство государственного управления, информационных технологий и связи Астраханской области для официального опубликования;

- не позднее семи рабочих дней со дня подписания направить копию настоящего постановления поставщикам справочно-правовых систем ООО «Астрахань-Гарант-Сервис» и ООО «Информационный центр «КонсультантСервис» для включения в электронные базы данных.

4. Сектору по защите государственной тайны, мобилизационной подготовке и информационной безопасности министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области в течение трех рабочих дней со дня принятия разместить настоящее постановление на официальном сайте министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» <https://augi.astrobl.ru>.

5. Отделу документов территориального планирования министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области не позднее трех рабочих дней со дня подписания направить копию настоящего постановления в администрацию муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области» для размещения на официальном сайте муниципального образования в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, в государственной информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, в федеральной государственной информационной системе территориального планирования в сроки, установленные пунктом 9 статьи 9 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.

Министр



А.Е. Полуда

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением
Министерства имущественных
и градостроительных отношений
Астраханской области
от 20.03.2026 № 11

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ
И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
«Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального
района Астраханской области»**

**ЧАСТЬ 1.
ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**



Разработчик: ИП СОКОЛОВ А. И. «Градостроительный центр»

Астрахань, 2024 г.

Введение

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области» (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования сельского поселения, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации и иными законами и нормативными правовыми актами Астраханской области, уставом муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области», генеральным планом муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области», а также с учётом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории муниципального образования, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Предметом регулирования Правил являются отношения по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области», установление границ территориальных зон, градостроительных регламентов.

3. Правила муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области» выполнены в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Классификатор определяет исчерпывающий перечень видов разрешенного использования земельных участков, содержит наименование вида разрешенного использования, его описание, код вида разрешенного использования земельного участка.

Согласно пункту 11 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения классификатора, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

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.

В соответствии с частью 6.1 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации Приложением к правилам землепользования и застройки являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Органы местного самоуправления поселения также вправе подготовить текстовое описание местоположения границ территориальных зон. Формы графического и текстового описания местоположения границ территориальных зон, требования к точности определения координат характерных точек границ территориальных зон, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового

учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Утвержденные правила землепользования и застройки подлежат размещению в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (далее – ФГИСТП) не позднее чем по истечении десяти дней с даты утверждения указанных правил (часть 3.1 статьи 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

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.

Настоящая редакция Правил землепользования и застройки муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области» включают в себя:

- 1) порядок применения и внесения изменений в Правила (Часть 1);
- 2) градостроительные регламенты (Часть 2);
- 3) карту градостроительного зонирования (приложение Правилам).

Настоящей редакцией Правил учтены действия:

- классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков;

- иных законодательных документов и нормативных актов федерального и регионального уровней, имеющих отношение к разработке Правил землепользования и застройки.

Графические материалы прилагаемых к Правилам схем разработаны с использованием ГИС «Object Land 2.6.7.». Проведение вспомогательных операций с графическими материалами осуществлялось с использованием «AutoCAD», графических редакторов «Corel Draw», «Photoshop», Компас-3DW11». Графические материалы выполнены в электронном векторном виде в формате mid, mif и местной системе координат МСК-30.

Материалы, входящие в состав Правил землепользования и застройки муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области», далее МО «Сельское поселение село Трудфронт», не содержат сведений, отнесенных законодательством к категории государственной тайны, либо к категории «для служебного пользования».

Содержание:

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА.....	6
Глава 1. Общие положения.....	6
<i>Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.....</i>	6
<i>Статья 2. Основные принципы Правил землепользования и застройки.....</i>	11
Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.....	12
<i>Статья 3. Полномочия администрации МО «Сельское поселение село Трудфронт» и полномочия администрации МО «Икрянинский район» в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.....</i>	12
<i>Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки МО «Сельское поселение село Трудфронт».....</i>	12
<i>Статья 5. Порядок утверждения правил землепользования и застройки.....</i>	13
<i>Статья 6. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.....</i>	14
<i>Статья 7. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....</i>	18
<i>Статья 8. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков.....</i>	19
Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	19
<i>Статья 9. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....</i>	20
<i>Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....</i>	21
Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории.....	22
<i>Статья 11. Общие положения.....</i>	22
<i>Статья 12. Подготовка и утверждение документации по планировке территории органами местного самоуправления.....</i>	23
<i>Статья 13. Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов.....</i>	26
<i>Статья 14. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения.....</i>	27
Глава 5. Карта градостроительного зонирования.....	28
<i>Статья 15. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.....</i>	28
<i>Статья 16. Порядок установления территориальных зон.....</i>	28
<i>Статья 17. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.....</i>	31
<i>Статья 18. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.....</i>	31
<i>Статья 19. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.....</i>	33
<i>Статья 20. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.....</i>	34
Глава 6. Положение о регулировании отдельных вопросов землепользования.....	39
<i>Статья 21. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения.....</i>	39

Статья 22. Ответственность за нарушение настоящих Правил 40

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

В целях Правил землепользования и застройки муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области» (далее – Правила) используются следующие основные понятия Градостроительного кодекса Российской Федерации:

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

2) территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения

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

4) 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), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

5) функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

6) градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

7) территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

8) правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы, Санкт-Петербурга и Севастополя и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

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

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

10_1) линейные объекты - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

10_2) некапитальные строения, сооружения - строения, сооружения, которые не имеют прочной связи с землей и конструктивные характеристики которых позволяют осуществить их перемещение и (или) демонтаж и последующую сборку без несоразмерного ущерба назначению и без изменения основных характеристик строений, сооружений (в том числе киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);

11) красные линии - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

12) территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

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

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

14_1) реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

14_2) капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением

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

14_3) капитальный ремонт линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов, если иное не предусмотрено Градостроительным кодексом Российской Федерации;

14_4) снос объекта капитального строительства - ликвидация объекта капитального строительства путем его разрушения (за исключением разрушения вследствие природных явлений либо противоправных действий третьих лиц), разборки и (или) демонтажа объекта капитального строительства, в том числе его частей;

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

16) застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика или которому в соответствии со статьей 13.3 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» передали на основании соглашений свои функции застройщика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта. Застройщик вправе передать свои функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности, техническому заказчику;

17) объекты федерального значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации. Виды объектов федерального значения,

подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации в указанных в части 1 статьи 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации областях, определяются Правительством Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, определяются Президентом Российской Федерации;

18) объекты регионального значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения в указанных в части 3 статьи 14 Градостроительного кодекса Российской Федерации областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации;

19) объекты местного значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, муниципальных округов, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, муниципального округа, городского округа в указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 и пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане муниципального округа, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта Российской Федерации;

20) парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка;

21) технический заказчик - юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком и от имени застройщика заключает договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, подготавливает задания на выполнение указанных видов работ, предоставляет лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных

видов работ, утверждает проектную документацию, подписывает документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляет иные функции, предусмотренные законодательством о градостроительной деятельности (далее также - функции технического заказчика). Функции технического заказчика могут выполняться только членом соответственно саморегулируемой организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта, сноса объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2.1 статьи 47, частью 4.1 статьи 48, частями 2.1 и 2.2 статьи 52, частями 5 и 6 статьи 55.31 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

22) система коммунальной инфраструктуры - комплекс технологически связанных между собой объектов и инженерных сооружений, предназначенных для осуществления поставок товаров и оказания услуг в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения до точек подключения (технологического присоединения) к инженерным системам электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения объектов капитального строительства, а также объекты, используемые для обработки, утилизации, обезвреживания, захоронения твердых коммунальных отходов;

23) транспортно-пересадочный узел - комплекс объектов недвижимого имущества, включающий в себя земельный участок либо несколько земельных участков с расположенными на них, над или под ними объектами транспортной инфраструктуры, а также другими объектами, предназначенными для обеспечения безопасного и комфортного обслуживания пассажиров в местах их пересадок с одного вида транспорта на другой;

24) нормативы градостроительного проектирования - совокупность расчетных показателей, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в целях обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека и подлежащих применению при подготовке документов территориального планирования, градостроительного зонирования, документации по планировке территории

25) машино-место - предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке;

26) деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов;

27) элемент планировочной структуры - часть территории поселения, муниципального округа, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

28) благоустройство территории - деятельность по реализации комплекса мероприятий, установленного правилами благоустройства территории муниципального образования,

направленная на обеспечение и повышение комфортности условий проживания граждан, по поддержанию и улучшению санитарного и эстетического состояния территории муниципального образования, по содержанию территорий населенных пунктов и расположенных на таких территориях объектов, в том числе территорий общего пользования, земельных участков, зданий, строений, сооружений, прилегающих территорий;

29) прилегающая территория - территория общего пользования, которая прилегает к зданию, строению, сооружению, земельному участку в случае, если такой земельный участок образован, и границы которой определены правилами благоустройства территории муниципального образования в соответствии с порядком, установленным законом субъекта Российской Федерации;

30) элементы благоустройства - декоративные, технические, планировочные, конструктивные устройства, элементы озеленения, различные виды оборудования и оформления, в том числе фасадов зданий, строений, сооружений, малые архитектурные формы, некапитальные нестационарные строения и сооружения, информационные щиты и указатели, применяемые как составные части благоустройства территории;

31) объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в Градостроительном кодексе Российской Федерации, других федеральных законах и иных нормативных правовых актов Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства Градостроительного кодекса Российской Федерации, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации;

32) Единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования - единым документом территориального планирования и градостроительного зонирования поселения, муниципального округа, городского округа (далее также - единый документ) признается соответственно генеральный план поселения, генеральный план муниципального округа, генеральный план городского округа, в том числе подготовленные применительно к отдельным населенным пунктам, входящим в состав поселения, муниципального округа, городского округа, частям населенного пункта, которые наряду с положением о территориальном планировании и картами, подлежащими включению в генеральный план в соответствии со статьей 23 Градостроительного кодекса Российской Федерации, содержат карты градостроительного зонирования, градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, порядок применения карт градостроительного зонирования и градостроительных регламентов и внесения в них изменений, включающий в себя положения, предусмотренные частью 3 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 2. Основные принципы Правил землепользования и застройки

Правила землепользования и застройки основываются на следующих принципах:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 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 путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.

Статья 3. Полномочия администрации МО «Сельское поселение село Трудфронт» и полномочия администрации МО «Икрянинский район» в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки.

К полномочиям администрации МО «Сельское поселение село Трудфронт» (далее – Администрация) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;
- принятие решений о предоставлении земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности.

Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки МО «Сельское поселение село Трудфронт».

1. Организация разработки проекта правил землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципальных образований определяется статьей 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В целях обеспечения требований настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке, одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил МО «Сельское поселение село Трудфронт» формируется и утверждается состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта Правил МО «Сельское поселение село Трудфронт» (далее – Комиссия).

3. Комиссия осуществляет свою деятельность в порядке, определяемом действующим законодательством Российской Федерации, на основании Положения о Комиссии, которое утверждается главой администрации муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области». Комиссия формируется при главе администрации и является коллегиальным органом. Состав Комиссии утверждается Положением о комиссии по внесению изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области», с обязательным включением в нее представителей отраслевых органов администрации и органов местного самоуправления муниципального образования, курирующих вопросы имущественных правоотношений, отношений в сфере архитектуры и градостроительства, а также вопросы экономики и

инвестиционных процессов.

4. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) рассмотрение предложений и подготовка заключений о внесении изменений в настоящие Правила;

2) организация и проведение публичных слушаний по внесению изменений в Правила;

3) рассмотрение обращений и подготовка рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

4) рассмотрение обращений и подготовка рекомендаций о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) рассмотрение обращений и подготовка рекомендаций об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования;

6) рассмотрение иных вопросов градостроительной деятельности, отнесенных федеральным или областным законодательством к компетенции органов местного самоуправления, проведение по ним публичных слушаний и подготовка рекомендаций.

7) осуществление других полномочий в соответствии с Положением.

5. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

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

Статья 5. Порядок утверждения правил землепользования и застройки (изменений в правила).

1. Правила землепользования и застройки утверждаются Министерством имущественных и градостроительных отношений Астраханской области (далее – уполномоченный исполнительный орган Астраханской области). Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протокол общественных обсуждений или публичных слушаний, заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не требуется.

2. Уполномоченный исполнительный орган Астраханской области после представления ему проекта правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему принимает решение об утверждении правил землепользования и застройки или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и направлении его на доработку в Комиссию МО «Сельское поселение село Трудфронт» в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

3. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте уполномоченного исполнительного органа Астраханской области в сети «Интернет» в течение трех рабочих дней со

дня принятия такого решения.

4. Утвержденные правила землепользования и застройки подлежат размещению в ФГИС ТП не позднее, чем по истечении десяти дней с даты утверждения указанных Правил. Уполномоченный исполнительный орган Астраханской области направляет утвержденные правила землепользования и застройки в администрацию МО «Сельское поселение село Трудфронт» в течение трех рабочих дней со дня принятия решения об их утверждении для опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и иной официальной информации и размещения на официальном сайте МО «Сельское поселение село Трудфронт» в сети «Интернет» и в ФГИС ТП. Обязательным приложением к правилам землепользования и застройки являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

5. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке.

6. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении правил землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия правил землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования субъекта Российской Федерации, утвержденным до утверждения правил землепользования и застройки.

Статья 6. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31, 32 и 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Основаниями для рассмотрения главой МО «Сельское поселение село Трудфронт» вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, генеральному плану муниципального округа, генеральному плану городского округа, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

3.1) несоответствие сведений о местоположении границ населенных пунктов (в том числе в случае выявления пересечения границ населенного пункта (населенных пунктов) с границами земельных участков), содержащихся в документах территориального планирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных населенных пунктов, которое было изменено в соответствии с федеральным

законом при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах населенных пунктов;

4) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов недвижимости в пределах таких зон, территорий;

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения;

6) принятие решения о комплексном развитии территории или заключение в соответствии со статьей 70 Градостроительного кодекса Российской Федерации договора о комплексном развитии территории;

7) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований;

8) несоответствие сведений о границах территориальных зон, содержащихся в правилах землепользования и застройки, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных территориальных зон, которое было изменено в соответствии с федеральным законом при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах территориальных зон.

3. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

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

2) исполнительными органами субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения, межселенных территориях;

4.1) органами местного самоуправления в случаях обнаружения мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки 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;

6) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, оператором

комплексного развития территории, лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого Правительством Российской Федерации;

7) высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, оператором комплексного развития территории, лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории, в целях реализации решения о комплексном развитии территории, принятого высшим исполнительным органом субъекта Российской Федерации, главой местной администрации, а также в целях комплексного развития территории по инициативе правообладателей.

3.1. В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации возможность размещения на территории поселения, предусмотренной документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный исполнительный орган субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе поселения требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

3.2. В случае, предусмотренном частью 3.1 настоящей статьи, глава поселения обеспечивает внесение изменений в правила землепользования и застройки после получения указанного в части 3.1 настоящей статьи требования.

3.3. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случаях, предусмотренных пунктами 3-5 части 2 и частью 3.1 настоящей статьи, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного частью 4 настоящей статьи заключения комиссии не требуются.

3.4. В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

3.5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки в связи с обнаружением мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований, осуществляется в течение шести месяцев с даты обнаружения таких мест, при этом проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется.

4. Комиссия в течение двадцати пяти дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением

изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области».

5. Глава администрации муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области» с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

5.1. В случае, если утверждение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется представительным органом местного самоуправления, проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, направленный в представительный орган местного самоуправления, подлежит рассмотрению на заседании указанного органа не позднее дня проведения заседания, следующего за ближайшим заседанием.

6. Со дня поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или орган местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается внесение в правила землепользования и застройки изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

7. В случаях, предусмотренных пунктами 3-5 части 2 настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, границ населенных пунктов, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет главе администрации муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области» требование об отображении в правилах землепользования и застройки границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, границ населенных пунктов, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

8. В случае поступления требования, предусмотренного частью 7 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3-5 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки глава администрации муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области» обязан обеспечить внесение изменений в правила землепользования и застройки путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в правила землепользования и застройки в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным частью 7 настоящей статьи, не требуется.

9. Срок уточнения правил землепользования и застройки в соответствии с частью 8 настоящей статьи в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного частью 7 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3-5 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки.

Статья 7. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

1. Глава МО «Сельское поселение село Трудфронт» при получении от уполномоченного исполнительного органа Астраханской области проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

2. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся в порядке, определяемом уставом муниципального образования МО «Сельское поселение село Трудфронт» и (или) нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования, в соответствии со статьями 5.1 и 28 Градостроительного кодекса Российской Федерации и с частями 3 и 4 настоящей статьи.

3. Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не более одного месяца со дня опубликования такого проекта.

4. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, а также в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в целях комплексного развития территории общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент, в границах территории, подлежащей комплексному развитию.

5. В обязательном порядке на публичные слушания выносятся следующие вопросы в области землепользования и застройки:

- рассмотрение проектов правил землепользования и застройки, внесения изменений в них;
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- проектов планировки территорий и проекты межевания территорий.

6. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки Комиссия с учетом результатов таких общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект Главе администрации МО «Сельское поселение село Трудфронт». Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не требуется.

7. Глава администрации МО «Сельское поселение село Трудфронт» в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и указанных в части 6 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в уполномоченный исполнительный орган Астраханской области или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

8. Случаи подготовки проектов правил землепользования и застройки, проектов, предусматривающих внесение изменений в правила землепользования и застройки, без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний могут быть установлены законодательством субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности.

Статья 8. Контроль за использованием объектов капитального строительства и земельных участков.

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

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

3. Правообладатели объектов капитального строительства и земельных участков обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и

юридическими лицами.

Статья 9. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

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

2. Применительно к каждой территориальной зоне статьями 29-37 настоящих Правил установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

- градостроительным регламентам, установленным статьями 29-37 настоящих Правил;

- техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;

- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

- ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

2.1. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

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

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

4.1. Со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается.

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

6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 10 настоящих Правил.

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

Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предоставление специальных согласований) определяется настоящей статьёй на основании положений статей 39, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении специального согласования, направляет заявление в Комиссию.

3. Проект решения о предоставлении специального согласования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений настоящей статьи.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении специальных согласований заинтересованным лицам не позднее чем через семь рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении специальных согласований.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении специальных согласований Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такого согласования, с указанием причин принятого решения, и направляет их главе администрации муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области».

6. На основании указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций глава администрации МО «Сельское поселение село Трудфронт» в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение постановление о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такого согласования. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещается

на официальном сайте муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт» в сети «Интернет».

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такого согласования.

Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории

Положения настоящей главы установлены в соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 11. Общие положения.

1. Положения настоящей статьи не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства федерального значения и регионального значения Астраханской области.

Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) установления, изменения или отмены красных линий;

3) образования земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) планируемого размещения объекта капитального строительства на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

2. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

3. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий, порядок выполнения которых, а также

случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

6. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

7. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 12. Подготовка и утверждение документации по планировке территории органами местного самоуправления.

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений функциональных зон, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт», либо принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о комплексном развитии территории, операторами комплексного развития территории;

2) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции (за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

3) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением случая, указанного в части 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

4) садоводческим или огородническим некоммерческим товариществом применительно к территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд.

3. В случаях, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

4. Органы местного самоуправления поселения принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в части 2 настоящей статьи, и утверждают документацию по планировке территории в границах поселения, за исключением случаев, указанных в частях 2 – 4.2, 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, указанных в части 5.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Федерации.

5. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечение подготовки документации по планировке территории и утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта местного значения поселения, финансирование строительства, реконструкции которого осуществляется полностью за счет средств местного бюджета поселения и размещение которого планируется на территориях двух и более поселений, имеющих общую границу, в границах муниципального района, осуществляются органом местного самоуправления поселения, за счет средств местного бюджета которого планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, по согласованию с иными поселениями, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта. Предоставление согласования или отказа в согласовании документации по планировке территории органу местного самоуправления поселения, за счет средств местного бюджета которого планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, осуществляется органами местного самоуправления поселений, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта, в течение десяти рабочих дней со дня поступления им указанной документации.

6. В случае отказа в согласовании документации по планировке территории одним или несколькими органами местного самоуправления поселений, на территориях которых планируются строительство, реконструкция объекта местного значения поселения, утверждение документации по планировке территории осуществляется уполномоченным органом местного самоуправления муниципального района с учетом результатов рассмотрения разногласий согласительной комиссией, требования к составу и порядку работы которой устанавливаются Правительством Российской Федерации.

7. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории, заинтересованное лицо, указанное в части 2 настоящей статьи в течение десяти дней со дня принятия такого решения, направляет уведомление о принятом решении главе поселения, применительно к территориям, которых принято такое решение.

8. Подготовка документации по планировке территории осуществляется уполномоченными органами исполнительной власти, органами местного самоуправления самостоятельно подведомственными указанным органам государственными, муниципальными (бюджетными или автономными) учреждениями либо привлекаемыми ими на основании государственного или 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, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

9. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), лесохозяйственного регламента, положения об особо охраняемой природной территории в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной

инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, комплексными схемами организации дорожного движения, требованиями по обеспечению эффективности организации дорожного движения, указанными в части 1 статьи 11 Федерального закона от 29.12.2017 № 443-ФЗ «Об организации дорожного движения в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий, если иное не предусмотрено частью 10.2 статьи 45 градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. Представленная документация по планировке территории, утверждается главой администрации МО. Орган местного самоуправления поселения в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления документации по планировке территории, решение об утверждении которой принимается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации органом местного самоуправления поселения, осуществляет проверку такой документации на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. По результатам проверки орган местного самоуправления обеспечивает рассмотрение документации по планировке территории на общественных обсуждениях или публичных слушаниях либо отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку.

11. Утвержденная 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, и размещается на официальном сайте муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт» (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети «Интернет».

12. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся в случаях, предусмотренных частью 12 статьи 43 и частью 22 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в случае, если проект планировки территории и проект межевания территории подготовлены в отношении:

- 1) территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;
- 2) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

13. Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений органов местного самоуправления, порядок принятия решения об утверждении документации по планировке территории, порядок внесения изменений в такую документацию, порядок отмены такой документации или ее отдельных частей, порядок признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению устанавливаются Правительством Российской Федерации.

14. Внесение изменений в документацию по планировке территории допускается путем утверждения ее отдельных частей с соблюдением требований об обязательном опубликовании

такой документации в порядке, установленном законодательством. В указанном случае согласование документации по планировке территории осуществляется применительно к утверждаемым частям.

Статья 13 Подготовка проектов межевания как самостоятельных документов.

1. Решение о подготовке проекта межевания принимает глава администрации МО «Сельское поселение село Трудфронт». Подготовку проекта межевания осуществляет за свой счёт заинтересованное лицо.

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

3. 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, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

4. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ, образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами Астраханской области, техническими регламентами, сводами правил.

5. В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

6. В проекте межевания территории, подготовленном применительно к территории исторического поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

7. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления,

изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление комплексного развития территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

Статья 14. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления поселения.

1. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления района, определены статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории поселения, за исключением случаев, указанных в частях 2 - 4.2 и 5.2 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимается органом местного самоуправления поселения по инициативе указанного органа 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 органом местного самоуправления поселения решения о подготовке документации по планировке территории не требуется.

3. Указанное в части 2 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 МО «Сельского поселения село Трудфронт» в сети «Интернет».

4. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

Заинтересованные лица, указанные в части 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и направляют ее для утверждения в орган местного самоуправления поселения.

5. Орган местного самоуправления поселения в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления документации по планировке территории, решение об утверждении которой принимается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации органом местного самоуправления поселения, осуществляет проверку такой документации на соответствие требованиям, указанным в части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации. По результатам проверки указанный орган обеспечивает рассмотрение документации по планировке территории на общественных обсуждениях или публичных слушаниях либо отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку.

6. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с градостроительным кодексом Российской Федерации органом местного самоуправления поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

7. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт» об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее четырнадцати дней и более тридцати дней.

8. Орган местного самоуправления поселения с учетом протокола общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту планировки территории, проекту межевания территории и заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или отклоняет такую документацию и направляет ее на доработку не позднее чем через пятнадцать рабочих дней со дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, а в случае, если в соответствии с настоящей статьей общественные обсуждения или публичные слушания не проводятся, в срок, указанный в части 4 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Утвержденная 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 официальном сайте муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт» в сети «Интернет».

Глава 5. Карта градостроительного зонирования.

Статья 15. Состав и содержание карты градостроительного зонирования.

1. Картой градостроительного зонирования в составе Правил является графическое отображение границ территориальных зон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия.

2. Карта градостроительного зонирования состоит из двух частей:

а) карта границ территориальных зон муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт»;

б) карта территориальных зон в границах градостроительного использования муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт»;

3. Карта градостроительного зонирования приведена в приложениях к настоящим Правилам.

Масштаб карт территориальных зон в границах МО установлен в М 1: 25000.

Масштаб карт территориальных зон градостроительного использования установлен в М 1:5000.

Статья 16. Порядок установления территориальных зон. Градостроительный регламент.

1.1. Территориальные зоны установлены с учетом:

- определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;
- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных

Генеральным планом муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт» (за исключением случая, установленного частью 6 статьи 18 Градостроительного кодекса Российской Федерации);

- сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- планируемых изменений границ земель различных категорий;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения.

1.2. Границы территориальных зон установлены:

- по линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

- по границам земельных участков;
- по естественным границам природных объектов;
- по иным границам.

1.3. Границы территориальных зон не могут пересекать границы муниципальных образований, населенных пунктов, земельных участков (за исключением земельного участка, границы которого могут пересекать границы территориальных зон в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации или иным федеральным законом). Допускается пересечение границ территориальных зон с границами зон с особыми условиями использования территорий, границами территорий объектов культурного наследия, границами территорий исторических поселений федерального значения, границами территорий исторических поселений регионального значения, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.4. Помимо предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации видов территориальных зон, органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства (пункт 15, статья 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

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

2.1. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;
- видов территориальных зон;
- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных

территорий, иных природных объектов.

2.2. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

2.3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

- в границах территорий общего пользования;

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

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2.4. Градостроительные регламенты не установлены для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий.

3. На карте градостроительного зонирования могут отображаться территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. Границы таких территорий могут не совпадать с границами территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте, являющейся приложением к карте градостроительного зонирования.

4. Градостроительный облик объекта разрабатывается на стадии проектирования и является основой для контроля за соблюдением градостроительных норм и правил при осуществлении строительства и реконструкции объектов. Перечень требований, устанавливаемых к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и порядок их согласования определены постановлением Правительства Российской Федерации от 29.05. 2023 № 857 «Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства».

4.1 Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию с уполномоченным органом местного самоуправления при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах территорий, предусмотренных частью 5.3 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, предусмотренных частью 4.2 настоящей статьи.

4.2. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется в отношении:

1) объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, действие градостроительного регламента на которые не распространяется;

2) объектов, для строительства или реконструкции которых не требуется получение разрешения на строительство;

3) объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в пользовании учреждений, исполняющих наказание;

4) объектов обороны и безопасности, объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, осуществляющих функции в области обороны страны и безопасности государства;

5) иных объектов, определенных Правительством Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

4.3. Срок выдачи согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не может превышать десять рабочих дней.

4.4. Основанием для отказа в согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства является несоответствие архитектурных решений объекта капитального строительства, определяющих его архитектурно-градостроительный облик и содержащихся в проектной документации либо в задании застройщика или технического заказчика на проектирование объекта капитального строительства, требованиям к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, указанным в градостроительном регламенте.

Статья 17. Порядок ведения карты градостроительного зонирования.

1. Ведением карты градостроительного зонирования называется своевременное отображение внесённых в установленном порядке изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий.

2. Ведение карты градостроительного зонирования осуществляется администрацией МО «Сельское поселение село Трудфронт».

3. В случае внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о внесении соответствующих изменений и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений. Комиссия в течение тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории. Администрация в течение десяти дней с момента принятия решения обеспечивает внесение изменений в карту и публикацию таких изменений в порядке, аналогичном порядку публикации изменений в Правила.

Статья 18. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

1. Градостроительным зонированием в границах МО «Сельское поселение село Трудфронт» определены территориальные зоны, наименования которых приняты и установлены в соответствии со статьей 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации и с учетом классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

Код		Виды разрешенного использования земельного участка
-----	--	--

Правила землепользования и застройки МО «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области»

объекта, знак объекта	Виды территориальных зон	Основные виды использования	Условно разрешенные
ЗОНЫ ЖИЛЫЕ (Ж)			
Ж1 ...101	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	2,1; 2,2; 2,3; 2,7.2; 3,1; 4,4; 5,1.3; 12,0; 13,1; 13,2;	2,7.1; 3,2.3; 3,3; 3,5; 4,7
Ж2 ...102	Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)	2,1.1; 2,7.1; 2,7.2; 3,1; 3,2.2; 3,2.3; 3,3; 4,4; 5,1.3; 12,0;	2,3; 3,5; 3,10.1; 4,7
ЗОНЫ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ (ОД)			
ОД1 ...301	Многофункциональная общественно-деловая зона	2,1; 2,1.1; 2,3; 3,1.; 3,2.; 3,3; 3,4.1; 3,6; 3,8; 3,10.1; 6,9.1; 4,1; 4,2; 4,3; 4,4; 4,5; 4,6;4,7; 5,1.3; 12,0;	2,3; 2,7.1; 3,2.1; 3,2.4; 3,4.1; 3,5; 3,7.1;
ОД2 ...302	Зона специализированной общественной застройки	3,4; 3,5; 3,6; 3,7; 5,13;	Не установлено
ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ (П)			
П1 ...401	Производственная зона	1,13; 1,15; 1,17; 1,18; 2,7.1; 3,1; 3,10; 4,1; 4,9; 4,9.1; 6,4; 6,6; 6,9.1; 6,11;	Не установлено
П2 ...402	Коммунально- складская зона	1,18; 2,7.1; 3,1; 3,3; 3,10; 4,1; 4,9; 4,9.1; 6,1; 6,9.1;	4,4; 4,6; 4,7; 6,6;
ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ИТ)			
И ...404	Зона инженерной инфраструктуры	3,1; 6,7; 6,8;	Не установлено
Т ...405	Зона транспортной инфраструктуры	3,1; 4,7; 4,9.1;5,4; 7,2; 7,4; 7,5;	Не установлено
ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (СХ)			
СХ3 ...503	Зона с/х предприятий I-V классов вредности	1,14; 1,15; 1,17; 1,18; 6,4; 6,9.1;	Не установлено
СХ4 ...504	Иные зоны сельскохозяйственного назначения (без приусадебного ЗУ)	КФК, ЛПХ	Не установлено
ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (Р)			

Правила землепользования и застройки МО «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области»

P1 ...601	Зона озелененных территорий общего пользования	3.1; 5.4; 11.1; 12.0; 12.3;	13.1; 6.9.1;
P2 ...602	Зона отдыха	3.1; 5.1; 5.2; 5.1.7; 5.2.1; 5.3; 5.4; 11.1;	4.2; 4.8.1;
P5 ...605	Зона Лесов	9.0; 9.1; 10.4; 5.2;	Не установлено
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (С)			
C1 ...701	Зона гражданских захоронений	3.1; 3.3; 3.7.1; 12.1;	Не установлено
C2 ...702	Зона складирования и захоронения отходов	12.2;	Не установлено
C3 ...703	Зона озелененных территорий специального назначения	3.1; 3.9.1;	Не установлено
ЗОНА АКВАТОРИИ (А)			
A ...900	Зона акватории	5.1.5; 5.4; 9.1; 11.1; 11.3;	Не установлено

*- коды объектов указаны в соответствии с Приложением к приказу Минэкономразвития РФ от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 793»; код указан сокращенно – 701010**101**.

** ЗУ - земельный участок; ОКС - объект капитального строительства.

Примечание.

1. Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящей таблице, допускает без отдельного указания размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

2. Текстовое наименование вида разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.

Статья 19. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

В границах муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт» на момент разработки настоящих Правил, выявлены объекты культурного наследия. Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В связи с отсутствием информации по территориям объектов культурного наследия (далее – ОКН) в кадастровом учете границы объектов не определены и границы охранной зоны объектов археологии на графическом материале не показаны.

Статья 20. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 15 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 29-37 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 15 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 15 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 23 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохраных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами: Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; Федеральный закон от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»; Водный кодекс Российской Федерации; Федеральный закон от 14.03.1995 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»; Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденные Постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 25.09.2007 № 74 (далее – СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).

4. В случае поступления требования, предусмотренного частью 8 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 3-5 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки глава местной администрации обязан обеспечить внесение изменений в правила землепользования и застройки путем их уточнения в соответствии с таким требованием. При этом утверждение изменений в правила землепользования и застройки в целях их уточнения в соответствии с требованием не требуется.

5. 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 – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 с использованием процедур

публичных слушаний, определенных статьей 7 настоящих Правил.

5.1. Виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон.

Запрещенное использование земельных участков:

- 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, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 7 настоящих Правил:

- озеленение территории;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодия 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 для работающих на производстве;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия 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.

6. Для территории населенных пунктов, расположенной в зоне, подверженной паводку и в зоне с высоким стоянием грунтовых вод строительство капитальных зданий, строений, сооружений необходимо осуществлять только после проведения специальных защитных мероприятий, предотвращающих негативное воздействия вод:

- выполнение защиты от затопления паводком на основании технико-экономического обоснования целесообразности защиты, путем искусственного повышения территории или строительства дамб обвалования;

- на территории с высоким стоянием грунтовых вод понижение уровня грунтовых вод в зоне капитальной застройки.

Указанные мероприятия должны обеспечивать, в соответствии со СП 104.13330 «СНиП 2.06.15-85 Инженерная защита территории от затопления и подтопления», утвержденные Приказом Минстроя России от 16.12.2016 N 964/пр, понижение уровня грунтовых вод на территориях:

- капитальной застройки – не менее 2 м от проектной отметки поверхности;
- стадионов, парков, скверов и других зеленых насаждений – не менее 1 м».

6.1. Виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зоне затопления и подтопления паводками различной обеспеченности.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод;

- использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;

- размещение кладбищ, объектов уничтожения биологических отходов, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Инженерная защита территорий и объектов от негативного воздействия вод (строительство водоограждающих дамб, берегоукрепительных сооружений и других сооружений инженерной защиты, предназначенных для защиты территорий и объектов от затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, и (или) методы инженерной защиты, в том числе искусственное повышение поверхности территорий, устройство свайных фундаментов и другие методы инженерной защиты) осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, юридическими и физическими лицами - правообладателями земельных участков, в отношении которых осуществляется такая защита.

7. Водоохранные зоны рек, другие водные объекты.

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 водоохраных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 7 настоящих Правил

7.1. Виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохраных зон.

В границах водоохраных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;
- 2) размещение кладбищ, объектов уничтожения биологических отходов, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ (за исключением специализированных хранилищ аммиака, метанола, аммиачной селитры и нитрата калия на территориях морских портов, перечень которых утверждается Правительством Российской Федерации, за пределами границ прибрежных защитных полос), пунктов захоронения радиоактивных отходов, а также загрязнение территории загрязняющими веществами, предельно допустимые концентрации которых в водах водных объектов рыбохозяйственного значения не установлены;

- 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, а также движения транспортных средств автомобильного транспорта на период создания объектов, предназначенных для осуществления рекреационной деятельности, в соответствии с частью 16.4 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации;

- 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;

- б) хранение пестицидов и агрохимикатов (за исключением хранения агрохимикатов в специализированных хранилищах, размещенных на территориях морских портов за пределами границ прибрежных защитных полос), 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 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах»).

В границах водоохраных зон допускаются:

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

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

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

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

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

5) сооружения, обеспечивающие защиту водных объектов и прилегающих к ним территорий от разливов нефти и нефтепродуктов и иного негативного воздействия на окружающую среду.

Если на территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, которая располагается в границах водоохранных зон, отсутствуют сооружения для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам, указанным в пункте 1 части 16 статьи 65 Водного кодекса Российской Федерации, допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду

Строительство, реконструкция и эксплуатация специализированных хранилищ агрохимикатов, аммиака, метанола, аммиачной селитры и нитрата калия допускаются при условии оборудования таких хранилищ сооружениями и системами, предотвращающими загрязнение водных объектов.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина – 10 м для всех объектов):

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

Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны. В городах и других поселениях при наличии ливневой канализации и набережной допускается границу прибрежных защитных полос совмещать с парапетом набережной.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьей 7 настоящих Правил:

- 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 по соблюдению водоохранного режима;
- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно – обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

Глава 6. Положение о регулировании отдельных вопросов землепользования

Статья 21. Действия Правил по отношению к правам, возникшим до их введения

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты МО «Сельское поселение село Трудфронт» по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам, за исключением случаев, указанных в части 2 и 3 настоящей статьи.

2. Виды разрешенного использования земельных участков, установленные нормативными актами органов местного самоуправления, и действующие на момент вступления в силу настоящих Правил, являются действительными наравне с установленными в главе 5 настоящих Правил для получения градостроительных планов земельных участков, подготовки проектной документации (в случаях, определенных действующим законодательством), получения разрешения на строительство и ввод объекта в эксплуатацию.

3. Требования к параметрам использования объектов капитального строительства и земельных участков, установленные в градостроительных планах и архитектурно-планировочных заданиях, утвержденных до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными.

4. Требования к функциональному назначению территорий, параметрам объектов капитального строительства, земельных участков, установленные в проектах планировки и (или) межевания территорий, разработанных в соответствии с заданиями на проектирование, выданными до утверждения настоящих Правил, являются действительными в том случае, если по указанным проектам в срок до 31 марта 2015г. получены положительные заключения Администрации в соответствии с частью 4 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- 1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон, указанных в статье 18 настоящих Правил;
- 2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, указанными в статье 20 настоящих Правил;
- 3) имеют параметры, не соответствующие предельным параметрам, установленным

применительно к соответствующим зонам.

6. Правовым актом администрации МО «Сельское поселение село Трудфронт» может быть придан статус несоответствия градостроительным регламентам производственных и иных объектов, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов и (или) функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 22. Ответственность за нарушение настоящих Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Астраханской области.

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением
Министерства имущественных
и градостроительных отношений
Астраханской области
от 20.03.2026 № 11

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

«Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального
района Астраханской области»

ЧАСТЬ 2.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ



Разработчик: ИП СОКОЛОВ А. И. «Градостроительный центр»

Астрахань, 2024 г.

Введение

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области» (далее – Правила) являются документом градостроительного зонирования сельского поселения, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации и иными законами и нормативными правовыми актами Астраханской области, уставом муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области», генеральным планом муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области» а также с учётом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития территории муниципального образования, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Предметом регулирования Правил являются отношения по вопросам землепользования и застройки на территории муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области», установление границ территориальных зон, градостроительных регламентов.

3. Правила муниципального образования «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского муниципального района Астраханской области» (далее - МО «Село Трудфронт») выполнены в соответствии с видами разрешенного использования земельных участков, предусмотренными классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Классификатор определяет исчерпывающий перечень видов разрешенного использования земельных участков, содержит наименование вида разрешенного использования, его описание, код вида разрешенного использования земельного участка.

Согласно пункту 11 статьи 34 Федерального закона от 23.06.2014 № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения классификатора, признается действительным вне зависимости от его соответствия указанному классификатору.

Правила не содержат положения о порядке предоставления земельных участков, выдачи разрешений на строительство, ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, т.к. указанные нормы не отнесены к компетенции Правил действующим законодательством (статья 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации) и подразумевают принятие отдельных нормативных актов, в которые возможно более оперативно вносить изменения (распоряжения и постановления Главы администрации и т.п.).

В соответствии с частью 6.1 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации Приложением к правилам землепользования и застройки являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Органы местного самоуправления поселения также вправе подготовить текстовое описание местоположения границ территориальных зон. Формы графического и текстового описания местоположения границ

территориальных зон, требования к точности определения координат характерных точек границ территориальных зон, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Посредством федеральной государственной информационной системы территориального планирования Российской Федерации (далее - ФГИС ТП) должен обеспечиваться доступ органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц к необходимой для подготовки документов территориального планирования информации (часть 2, статья 57.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

Утвержденные правила землепользования и застройки подлежат размещению в федеральной государственной информационной системе территориального планирования не позднее чем по истечении десяти дней с даты утверждения указанных правил (часть 3.1 статьи 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

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.

Разработанные Правила землепользования и застройки МО «Сельское поселение село Трудфронт» включают в себя:

- 1) порядок применения и внесения изменений в Правила (Часть 1);
- 2) градостроительные регламенты (часть 2);
- 3) карту градостроительного зонирования (приложение к Правилам).

Настоящей редакцией Правил учтены положения:

- классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- Приказа Минэкономразвития России от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении Требований к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 793»;

- иных законодательных документов и нормативных актов федерального и регионального уровней, имеющих отношение к разработке Правил.

Графические материалы, прилагаемые к Правилам разработаны с использованием ГИС «Object Land 2.6.7.» и ГИС «Панорама» с применением «Комплекса градостроительных задач». Вспомогательные операции осуществлялось с использованием Adobe, Photoshop, Microsoft Word 2010. Графические материалы выполнены в местной системе координат МСК-30.

При подготовке данного проекта использовано исключительно лицензионное программное обеспечение, являющееся собственностью ООО «Астраханский Градостроительный центр».

Материалы, входящие в состав настоящего проекта, не содержат сведений, отнесенных законодательством к категории государственной тайны, либо к категории «для служебного

Правила землепользования и застройки МО «Сельское поселение село Трудфронт Икрянинского
муниципального района Астраханской области»

пользования».

Содержание:

ЧАСТЬ 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	6
Глава 7. Градостроительные регламенты.	6
<i>Статья 23. Общие положения</i>	6
<i>Статья 24. Порядок применения градостроительных регламентов</i>	8
<i>Статья 25. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.</i>	10
<i>Статья 26. Особенности размещения многофункционального объекта капитального строительства.</i>	11
<i>Статья 27. Использование объектов капитального строительства, параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.</i>	11
<i>Статья 28. Градостроительные регламенты. Жилые зоны (Ж)</i>	12
<i>Статья 29. Градостроительные регламенты. Зона смешанной и общественно-деловой застройки (СОД)</i>	18
<i>Статья 30. Градостроительные регламенты. Зоны общественно-деловые (ОД)</i>	18
<i>Статья 31. Градостроительные регламенты. Производственные зоны (П)</i>	23
<i>Статья 32. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ)</i>	25
<i>Статья 33. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования (Сх).</i>	27
<i>Статья 34. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения (Р)</i>	30
<i>Статья 35. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения (С)</i>	34
<i>Статья 36. Градостроительные регламенты. Зона акваторий (А)</i>	37

ЧАСТЬ 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 7. Градостроительные регламенты.

Статья 23. Общие положения.

1. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах, соответствующей территориальной зоны определяют:

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

2. При определении градостроительных регламентов различают градостроительный и сельскохозяйственный регламенты использования территории.

3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в регламентах, разделяются на основные, условно разрешенные и вспомогательные.

4. Установление *основных видов разрешенного использования* земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

5. В качестве дополнительных, по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования допускаются *вспомогательные виды* разрешенного использования, осуществляемые только совместно с ними (пункт 1, статья 37, Градостроительного кодекса Российской Федерации).

6. *Условно разрешенные виды* использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков могут быть применены только после получения специального согласования в соответствии со статьёй 9 настоящих Правил посредством публичных слушаний, проводимых в соответствии с положениями статьи 9 настоящих Правил на основании положений статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. *Вспомогательные виды* разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть применены правообладателями таких участков самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований только при наличии на данном участке вида использования, отнесенного к соответствующим основным или условно разрешенным, либо одновременно со строительством такого вида разрешенного использования объекта капитального строительства.

8. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предельные параметры) устанавливают требования к физическим характеристикам земельных участков и объектов капитального строительства, а также требования к благоустройству (в том числе порядку установления уличной рекламы, ограждений, мощению участков и т.п.). Предельные параметры могут быть установлены применительно к одному или

нескольким видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

9. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки, указанные в части 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. Перечень предельных параметров, содержащихся в градостроительных регламентах, может дополняться по мере разработки проектов планировки отдельных территорий. В зависимости от того, какие предельные параметры выделены применительно к разным частям территориальной зоны, происходит выделение подзон.

11. В настоящих Правилах установлены следующие предельные параметры:

1) *Размеры земельного участка* – это площадь, длина и ширина земельного участка.

2) *Площадь земельного участка* – это площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. Площадь земельного участка включает в себя площадь застройки объекта капитального строительства, а также площадь, приходящуюся на при объектное озеленение, проезды, проходы, места для стоянки автомобилей, застройку объектами инженерного обеспечения объектов капитального строительства, необходимость обустройства которых обусловлена требованиями технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования. Градостроительным регламентом может быть установлена зависимость площади земельного участка от функционального назначения видов использования объектов капитального строительства.

3) *Этажность* – количество надземных этажей здания. Для зданий переменной этажности принимается по максимальному показателю.

4) *Количество этажей* – общее количество этажей здания. Для зданий с переменным количеством этажей принимается по максимальному показателю.

5) *Высота здания* – разница средней планировочной отметки земли и верхней отметки самого верхнего парапета, ограждающего кровлю при наличии плоской кровли, либо до самого верхнего конька кровли при применении скатной кровли. Светопрозрачные ограждения, балюстрады, аттики, шпили, флюгеры, флагштоки, наружные металлические лестницы для перехода с одной части кровли на другую, оголовки воздуховодов, вентиляционных труб, дымоходов, телевизионные антенны, другие устройства для приёма и передачи сигналов связи и телевидения при определении высоты зданий и сооружений в расчёт не берутся. При наличии на крыше сооружений машинных отделений лифтов, крышных котельных и будок выходов на кровлю их высота учитывается только в случае, если такие сооружения отстоят от крайней стены здания не более чем на 3 метра в плане. При этом высота указанных сооружений от кровли до верха несущих конструкций не должна превышать 3 метра, в противном случае их высота учитывается при определении общей высоты здания, сооружения. При наличии на крыше соляриев, азариев высота их конструкций не учитывается в общей высоте здания, сооружения при условии, что их собственная высота от кровли до верха конструкций не превышает 3 метра. При наличии на крыше здания, сооружения остеклённых галерей, этажей, веранд и т.п. сооружений их высота включается в общую высоту здания, сооружения. При наличии на крыше здания, сооружения световых фонарей, предназначенных для освещения тёмных помещений внутри здания, их высота не учитывается в общей высоте здания, сооружения, если она не превышает 2 метра от поверхности кровли до верхней отметки светового фонаря и если световой фонарь отстоит от крайней стены здания не менее чем на 3 метра в плане.

6) *Высота ограждения* - высота от планировочной (проектной) отметки земли (отмостки, дороги, проезда, тротуара) до верха конструкций ограждения (исключая любые светопрозрачные

конструкции и светопрозрачные решётки). При наличии перепада отметок земли (отмостки, дороги, проезда, тротуара) не менее десяти сантиметров на один метр длины ограждения допускается отклонение от установленной высоты ограждений не более чем на тридцать процентов.

7) *Процент застройки* – соотношение площади застройки и площади земельного участка. Выражается в процентах.

8) *Процент озеленения* – соотношение естественных природных покрытий, не занятых застройкой и твёрдыми покрытиями, и общей площади участка.

12. Отклонения от предельных параметров возможны после получения специального согласования посредством публичных слушаний, проводимых в соответствии с нормативным актом органов местного самоуправления на основании положений статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

13. Перечень предельных параметров, содержащихся в градостроительных регламентах, может дополняться по мере разработки проектов планировки отдельных территорий. В зависимости от того, какие предельные параметры выделены применительно к разным частям территориальной зоны, происходит выделение подзон.

Статья 24. Порядок применения градостроительных регламентов.

1. Применение градостроительных регламентов осуществляется посредством выбора правообладателем земельного участка, объекта капитального строительства видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства для целей последующей эксплуатации земельного участка, возведения и эксплуатации объекта капитального строительства.

2. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах МО «Село Трудфронт», разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам, установленным в главе 6 настоящих Правил;
- 2) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;
- 3) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, объект капитального строительства расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;
- 4) иным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

3. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется при условии:

- 1) наличия такого вида в перечне видов разрешённого использования, приведённом в градостроительном регламенте территориальной зоны, к которой относится земельный участок;
- 2) выполнения при таком изменении требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования;
- 3) предоставления специального согласования в порядке, установленном статьёй 18 настоящих Правил в случае, если новый вид разрешённого использования отнесён к условно разрешённым, или необходимо отклониться от предельных параметров, установленных

градостроительным регламентом.

4. Изменение одного основного вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства на другой основной вид разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства производится правообладателем самостоятельно с внесением сведений об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

5. Для изменения основного вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства на условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, необходимо получение специального согласования в порядке, установленном статьёй 18 настоящих Правил, после чего необходимо внести сведения об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

6. Для изменения одного условно разрешённого вида использования земельного участка, объекта капитального строительства на другой условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, необходимо получение специального согласования в порядке, установленном статьёй 18 настоящих Правил, после чего необходимо внести сведения об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

7. Изменение условно разрешённого вида использования земельного участка, объекта капитального строительства на основной вид разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства производится правообладателем самостоятельно с внесением сведений об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

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

9. В случае, если использование 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.

10. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории

одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 20 настоящих Правил.

Статья 25. Особенности размещения отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. В пределах любых территориальных зон *в качестве основных разрешённых* видов использования могут располагаться земельные участки:

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

- для размещения объектов пожарной охраны (гидрантов, резервуаров, противопожарных водоемов);

- для размещения площадок для сбора мусора;

- для размещения элементов благоустройства и вертикальной планировки (открытых лестниц, подпорных стенок, декоративных пешеходных мостиков и т.п. малых архитектурных форм);

- для размещения объектов гражданской обороны;

- для размещения общественных туалетов;

- для декоративного и защитного озеленения;

- для размещения памятников, монументов, мемориалов;

- для размещения нестационарных торговых объектов (при размещении их в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов, утверждаемой органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством);

- для размещения рекламных конструкций (при размещении их в соответствии со схемой размещения нестационарных торговых объектов, утверждаемой органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством);

- участки улиц, проспектов, площадей, шоссе, аллей, бульваров, застав, переулков, проездов, тупиков;

- участки земель резерва;

- участки, занятые водными объектами, изъятыми из оборота или ограниченными в обороте в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- земельные участки под полосами отвода водоемов, каналов и коллекторов, набережные.

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

- линейные объекты (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения) инженерной инфраструктуры, (электростанции, подстанции, трансформаторы, водопроводные и канализационные насосные станции, водозаборы, артезианские скважины, водонапорные сооружения, колодцы, котельные, теплостанции, локальные сооружения инженерного обеспечения, газораспределительные станции, газораспределительные пункты, шкафы, телефонные станции, сооружения связи, телевидения,

антенно-мачтовые сооружения и т.п. объекты);

- объекты гражданской обороны;
- общественные туалеты.

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

- наземные открытые автостоянки при зданиях, в том числе и гостевые автостоянки (с учётом положений статьи 20 настоящих Правил);
- объекты пожарной охраны (кроме пожарных депо);
- площадки для сбора мусора;
- элементы благоустройства и вертикальной планировки (открытые лестницы, подпорные стенки, декоративные пешеходные мостики и т.п. малые архитектурные формы).

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

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

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

6. Размещение крылец и консольных элементов зданий (балконов, козырьков, карнизов) за пределами красных линий не допускается.

7. Размещение, определенных настоящей статьей отдельных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяется, если федеральным законом не установлено иное.

Статья 26. Особенности размещения многофункционального объекта капитального строительства.

1. Многофункциональный объект капитального строительства (далее – многофункциональный объект) – объект капитального строительства, включающий в себя два и (или) более видов разрешённого использования (кроме вспомогательных видов использования).

2. Если один из видов разрешённого использования, входящий в многофункциональный объект, отнесён градостроительным регламентом к условно разрешённым видам, то для его размещения в составе многофункционального объекта необходимо получение разрешения на условно разрешённый вид использования и проведение публичных слушаний в соответствии с процедурой, установленной Градостроительным кодексом Российской Федерации

Статья 27. Использование объектов капитального строительства, параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

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

строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Все изменения объектов, указанных в пункте 1 настоящей статьи, осуществляемые путём изменения видов и интенсивности их использования, их параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, которые имеют вид, виды использования, не разрешённые для данной территориальной зоны, либо те, которые поименованы как разрешённые для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

4. На объектах, которые имеют вид или виды использования, не разрешённые для данной зоны, не допускается увеличивать объёмы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

5. Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по предельным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешёнными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

6. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

7. Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменён на иной несоответствующий вид использования.

Статья 28. Градостроительные регламенты. Жилые зоны (Ж).

1. К жилой зоне относятся здания, предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);
- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);
- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);
- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

2. В жилых зонах *допускается размещение* отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов

здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов и обеспечения жизнедеятельности человека (в том числе зданий пожарных депо) и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В жилых зонах допускается ведение гражданами садоводства для собственных нужд (*часть 3, статья 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации*).

Ж1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Перечень видов разрешенного использования:

2.1. Малоэтажная жилая застройка индивидуального строительства.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: отдельно стоящие односемейные дома индивидуального строительства и эксплуатации с участками; выращивание плодовых, ягодных, овощных или иных сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений.

2.2. Личные подсобные хозяйства.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: разрешенного использования недвижимости: приусадебные земельные участки со строительством и эксплуатацией жилого дома выращивание плодовых, ягодных, овощных или иных сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений.

2.3. Блокированная жилая застройка

Описание вида разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация блокированного малоэтажного жилого дома не выше 3-х надземных этажей при общем количестве совмещенных домов не более десяти; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок; с участками; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур.

2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации.

1.1. Коммунальное обслуживание.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

1.1.1. - Предоставление коммунальных услуг;

1.1.2. - Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега);

размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг.

4.4. Магазины.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: строительство и

эксплуатация объектов, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м².

5.1.3. Площадки для занятий спортом

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры).

12.0. Общее пользование территорией.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

12.0.1 - улично-дорожная сеть;

12.0.2 - благоустройство территории,

Описание видов разрешенного использования недвижимости: размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;

размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов.

13.1. Ведение огородничества.

Основные виды разрешенного использования: осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных с/х культур и картофеля; размещение и эксплуатация некапитального жилого и хозяйственных строений, сооружений, предназначенных для хранения с/х орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции.

13.2. Ведение садоводства.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных с/х культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений.

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны Ж1: индивидуальные бани; надворные туалеты; индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки; площадки для сбора мусора; сады, огороды, палисадники; строения для содержания домашнего скота и птицы; теплицы, оранжереи; зеленые насаждения, скверы; хозяйственные постройки; детские игровые площадки; объекты бытового обслуживания во встроенных или пристроенных помещениях (пошивочные ателье, мастерские по ремонту бытовой техники, парикмахерские и иные объекты обслуживания).

Условно разрешенные виды использования для зоны Ж-1.

- 2.7.1 Хранение автотранспорта.

- 3.2.3 Оказание услуг связи.

- 3.3 Бытовое обслуживание

- 3.5 Образование и просвещение

- 4.7 Гостиничное обслуживание

Градостроительный регламент для всех разрешенных видов объектов капитального строительства (далее – ОКС).

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- для видов разрешенного использования – индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) и ведения личного подсобного хозяйства (далее – ЛПХ) - минимальные и максимальные размеры земельных участков 250 м² - 2000 м² соответственно;

- для всех остальных видов разрешенного использования минимальные и максимальные размеры земельных участков, минимальная и максимальная площадь земельных участков не подлежат установлению.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для видов разрешенного использования - ИЖС и ведения ЛПХ - один метр, отступ от фронтальной границы земельного участка не подлежат установлению;

- для всех остальных видов разрешенного использования - три метра, отступ от фронтальной границы земельного участка не подлежат установлению.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений для всех видов разрешенного использования: количество этажей не более трех, в том числе мансарда; предельная высота зданий не более 12 метров.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определенный как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

- для видов разрешенного использования - ИЖС и ведения ЛПХ процент застройки- 70%, озеленения - не менее 10% от площади земельного участка;

- для всех остальных видов разрешенного использования процент застройки - 60%; процент озеленения территории - не менее 20% от площади земельного участка.

5. Строительство и эксплуатация домов для семей, ведущих индивидуальную трудовую деятельность, с местом приложения труда (дом врача, дом ремесленника, дом продавца товаров повседневного спроса, дом фермера и др.) допускается при соблюдении необходимых гигиенических, экологических, противопожарных и санитарных требований, при согласовании соответствующих служб государственного надзора. При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м².

6. Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено - пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома не должна составлять более 15% общей площади помещений дома.

7. Площадь земельных участков условно разрешенных видов использования не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования.

Ж2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Перечень видов разрешенного использования:

2.1.1. Многоквартирная жилая застройка.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: строительство и

эксплуатация малоэтажного многоквартирного жилого дома до 4-х этажей, включая мансардный; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенно-пристроенных помещениях жилого дома; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур.

2.7.1. Хранение автотранспорта

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.9.

2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение для собственных нужд отдельно стоящих гаражей и (или) гаражей, блокированных общими стенами с другими гаражами в одном ряду, имеющих общие с ними крышу, фундамент и коммуникации

3.1. Коммунальное обслуживание.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

3.1.1. - Предоставление коммунальных услуг;

3.1.2. - Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега);

- размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг.

3.2.2. Оказание социальной помощи населению

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам.

3.2.3. Оказание услуг связи

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи.

3.3. Бытовое обслуживание.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: объекты, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг; ателье, мастерские мелкого ремонта; парикмахерские; бани, прачечные; похоронные бюро.

4.4. Магазины.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: строительство и

эксплуатация объектов, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м².

5.1.3. Площадки для занятий спортом

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры).

12.0. Общее пользование территорией.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

12.0.1 - улично-дорожная сеть;

12.0.2 - благоустройство территории.

Описание видов разрешенного использования недвижимости: размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;

размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов.

Условно разрешенные виды использования для зоны Ж2

- 2.3 Блокированная жилая застройка;

- 3.5 Образование и просвещение;

- 3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание;

- 4.7 Гостиничное обслуживание.

Градостроительный регламент для всех разрешенных видов ОКС:

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- для всех видов разрешенного использования минимальные и максимальные размеры земельных участков, минимальная и максимальная площадь земельных участков не подлежат установлению.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для всех видов разрешенного использования минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению, отступ от фронтальной границы земельного участка не подлежат установлению;

- жилые здания с нежилыми первыми этажами (предприятия обслуживания населения, офисы и т.п.) располагать с отступом от красных линий не менее 2 м;

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений для всех видов разрешенного использования:

- для всех основных строений количество надземных этажей – до четырех, и высотой от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 13,0 м; до конька скатной кровли – не более 16

м;

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 4,0 м;

исключение: шпили, башни, флагштоки.

4. Максимальный процент (коэффициент) застройки в границах земельного участка, определенный как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

- для всех видов разрешенного использования процент застройки не более 75%; процент озеленения территории - не менее 20% от площади земельного участка.

5. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) – не более 5% от площади земельного участка.

6. Размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома не должна составлять более 15% общей площади помещений дома.

7. Площадь земельных участков условно разрешенных видов использования не должна превышать 20% от площади территориальной зоны, в которой разрешена жилая застройка, предусмотренная видами разрешенного использования.

Статья 29. Градостроительные регламенты. Зона смешанной и общественно-деловой застройки (СОД).

Настоящими правилами застройки производственные зоны не установлены.

Статья 30. Градостроительные регламенты. Зоны общественно-деловые (ОД).

1. Настоящей статьей предусматривается размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека; объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.

2. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, дома блокированной застройки, многоквартирные дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи (*часть 6, статья 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации*) и иные объекты, связанные с обеспечением жизнедеятельности человека (в том числе зданий пожарных депо) (*часть 5, статья 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации*).

ОД1. Многофункциональная общественно-деловая зона

Перечень видов разрешенного использования:

2.1. Малоэтажная жилая застройка индивидуального строительства.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: отдельно стоящие односемейные дома индивидуального строительства и эксплуатации с участками; выращивание плодовых, ягодных, овощных или иных сельскохозяйственных культур; размещение гаражей и подсобных сооружений.

2.1.1. Многоквартирная жилая застройка.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация малоэтажного многоквартирного жилого дома до 4-х этажей; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и

детских площадок; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроено - пристроенных помещениях жилого дома; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур.

2.3. Блокированная жилая застройка

Описание вида разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация блокированного малоэтажного жилого дома не выше 3-х надземных этажей при общем количестве совмещенных домов не более десяти; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок; с участками; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур.

3.1. Коммунальное обслуживание.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

3.1.1. - Предоставление коммунальных услуг;

3.1.2. - Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега); размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг.

3.2. Социальное обслуживание.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

3.2.3. - Оказание услуг связи;

3.2.4. - Общежития.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи; размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения.

3.3. Бытовое обслуживание.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация объектов, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг; ателье, мастерские мелкого ремонта; парикмахерские; бани, прачечные; похоронные бюро.

3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация ОКС, 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).

3.6. Культурное развитие.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов

разрешенного использования с кодами:

3.6.1. - объекты культурно-досуговой деятельности;

3.6.2. - размещение парков культуры и отдыха.

3.8. Общественное управление.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация ОКС, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; ОКС, предназначенные для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации.

3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация ОКС, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных.

4.1. Деловое управление.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: объекты для управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг; обеспечение совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).

4.2. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы).

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.8.2; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра.

4.4. Магазины.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация объектов, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м².

4.5. Банковская и страховая деятельность.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: объекты капитального строительства, предназначенные для организаций, оказывающих банковские и страховые услуги.

4.6. Общественное питание.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: объекты капитального строительства общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары); компьютерные центры, интернет-кафе; центры общения и досуговых занятий многоцелевого и специализированного назначения.

4.7. Гостиничное обслуживание.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: гостиницы, пансионаты; дома отдыха, не оказывающие услуги по лечению, а также иные здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.

5.1.3. Площадки для занятий спортом

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры).

12.0. Общее пользование территориями.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

12.0.1 - улично-дорожная сеть;

12.0.2 - благоустройство территории.

Описание видов разрешенного использования недвижимости: размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов.

Вспомогательные виды разрешенного использования подзоны ОД1: киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания; пункты оказания первой медицинской помощи; хозяйственные корпуса; зеленые насаждения, парки, скверы; спортплощадки; общественные туалеты; объекты пожарной охраны; подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки; отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка; парковки перед объектами торговых, обслуживающих и коммерческих видов использования.

Условно разрешенные виды использования для подзоны ОД1:

- 2.3. Блокированная жилая застройка;
- 2.7.1 Хранение автотранспорта;
- 3.2.1. Дома социального обслуживания;
- 3.2.4. Общежития;
- 3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- 3.5 Образование и просвещение;
- 3.7.1. Осуществление религиозных обрядов.

Градостроительный регламент для всех разрешенных видов ОКС.

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:

- для всех видов разрешенного использования минимальные и максимальные размеры земельных участков, минимальная и максимальная площадь земельных участков не подлежат установлению.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:

- для всех видов разрешенного использования минимальные отступы от границ земельных участков не подлежат установлению, отступ от фронтальной границы земельного участка не подлежат установлению;

- жилые здания с нежилыми первыми этажами (предприятия обслуживания населения,

офисы и т.п.) располагать с отступом от красных линий не менее 2 м;

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений для всех видов разрешенного использования:

- для всех основных строений количество надземных этажей – до четырех, и высотой от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 20,0 м; до конька скатной кровли – не более 25 м;

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,0 м; до конька скатной кровли – не более 4,0 м;

исключение: шпили, башни, флагштоки.

4. Максимальный процент (коэффициент) застройки в границах земельного участка, определенный как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка не подлежат установлению.

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

Од2. Зона специализированной общественной застройки .

Перечень видов разрешенного использования:

3.4. Здравоохранение.

Содержание данного вида разрешенного использования, включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

3.4.1.- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание;

3.4.2. - Стационарное медицинское обслуживание.

Описание вида разрешенного использования недвижимости:

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); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно - медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре); размещение станций скорой помощи; размещение площадок санитарной авиации.

3.5 Образование и просвещение.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

3.5.1.- Дошкольное, начальное и среднее общее образование;

3.5.2. - Среднее и высшее профессиональное образование.

Описание вида разрешенного использования недвижимости:

Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом); 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, в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия.

3.6. Культурное развитие.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

3.6.1. - объекты культурно-досуговой деятельности;

3.6.2. - размещение парков культуры и отдыха.

3.7. Религиозное использование.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

3.7.1. - Осуществление религиозных обрядов;

3.7.2. - Религиозное управление и образование.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, моленные дома, синагоги); зданий, 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, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища).

5.1.3. Площадки для занятий спортом.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры).

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны ОД2: не установлены.

Условно разрешенные виды использования для зоны ОД2: не установлены.

Градостроительный регламент для зоны ОД2:

1. Для всех разрешенных видов ОКС градостроительный регламент не подлежит установлению.

Статья 31. Градостроительные регламенты. Производственные зоны (П).

1. Настоящей статьей предусматривается размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом.

2. В состав производственных зон, могут включаться коммунальные и складские объекты, объекты жилищно-коммунального хозяйства, объекты транспорта, объекты оптовой торговли (часть 7 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

П1. Зона производственных и коммунально-складских объектов V класса вредности.

Перечень видов разрешенного использования:

4.9.1.1 Заправка транспортных средств

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса.

4.9.1.4. Ремонт автомобилей.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного

сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли.

3.10. Ветеринарное обслуживание.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами;

- 3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- 3.10.2. Приюты для животных.

Описание вида разрешенного использования недвижимости:

- строительство и эксплуатация ОКС, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных.
- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;
- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;
- размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных.

3.10. Ветеринарное обслуживание.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами;

- 3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание;
- 3.10.2. Приюты для животных.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация ОКС, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных.

6.4. Пищевая промышленность.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение ОКС, 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.

6.6. Строительная промышленность.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение ОКС, 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.

6.9.1. Складские площадки.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе.

6.11 Целлюлозно-бумажная промышленность.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для целлюлозно-бумажного производства, производства целлюлозы, древесной массы, бумаги, картона и изделий из них, издательской и полиграфической деятельности, тиражирования записанных носителей информации.

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны III: не установлены.

Условно разрешенные виды использования для зоны III: не установлены.

Градостроительный регламент для зоны III:

1. Для всех разрешенных видов ОКС градостроительный регламент не подлежит установлению.

Статья 32. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры (ИТ).

1. Настоящей статьей предусматривается размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов, либо передачи веществ.

2. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами (пункт 3 части 2 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

3. Использование территории в границах отвода транспортных и инженерно-технических коммуникаций (железные дороги, автомобильные магистрали, улицы, дороги, проезды, иные линейные объекты) определяется их целевым назначением в соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами и нормативно-техническими документами.

II. Зоны инженерной инфраструктуры.

Перечень видов разрешенного использования:

3.1. Коммунальное обслуживание.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

3.1.1. - Предоставление коммунальных услуг;

3.1.2. - Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега); размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг.

6.7. Энергетика.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций; размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1.

6.8. Связь.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1.

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны И: не установлены.

Условно разрешенные виды использования для зоны И: не установлены.

Градостроительный регламент для зоны И:

1. Для всех разрешенных видов ОКС градостроительный регламент не подлежит установлению.

Т. Зона транспортной инфраструктуры.

Перечень видов разрешенного использования:

3.1. Коммунальное обслуживание.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

3.1.1. - Предоставление коммунальных услуг;

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега); размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг.

4.7. Гостиничное обслуживание.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация гостиницы, пансионата; дома отдыха, не оказывающие услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.

4.9.1. Объекты дорожного сервиса.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов дорожного сервиса.

5.4. Причалы для маломерных судов

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов

7.2 Автомобильный транспорт.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение автомобильных

дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту.

7.4. Воздушный транспорт.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов; размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов; размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности; размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем; размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов.

7.5. Трубопроводный транспорт.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов.

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны Т: не установлены.

Условно разрешенные виды использования для зоны Т: не установлены.

Градостроительный регламент для зоны Т:

1. Для всех разрешенных видов ОКС градостроительный регламент не подлежит установлению.

Статья 33. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования (Сх).

1. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, выращиванием сельскохозяйственных культур, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

2. В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- *зоны сельскохозяйственных угодий* - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);

- *зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения* и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения (*часть 9 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации*).

3. Зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения могут включаться в границы населенных пунктов (*часть 10 статьи 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации*).

4. Градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (*часть 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации*).

Сх3. Зоны сельхозпредприятий 1-V классов вредности:

Перечень видов разрешенного использования:

1.14. Научное обеспечение сельского хозяйства

Описание вида разрешенного использования недвижимости: 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.

1.15. Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции.

1.17. Питомники.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: выращивание и реализация подраста 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.

1.18. Обеспечение сельскохозяйственного производства

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение машинно - транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.

6.4. Пищевая промышленность.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение ОКС, 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.

6.9.1. Складские площадки.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе.

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны С3: не установлены

Условно разрешенные виды использования для зоны С3: не установлены

Градостроительный регламент для зоны С3:

1. Для всех разрешенных видов ОКС градостроительный регламент не подлежит установлению.

Сх4. Иные зоны сельскохозяйственного назначения в составе:

Выделенный вид данной зоны относится к крестьянско-фермерским и личным подсобным хозяйствам, земельные участки которых расположены вне территорий населенных пунктов включают в себя осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, выращиванием сельскохозяйственных культур, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции.

Перечень видов разрешенного использования:

1.0. Сельскохозяйственное использование.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

- 1.1. – Растениеводство;
- 1.2. - Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур;
- 1.3. – Овощеводство;
- 1.4. - Выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур;
- 1.5. – Садоводство;
- 1.6. - Выращивание льна и конопли;
- 1.7. – Животноводство;
- 1.8. – Скотоводство;
- 1.9. – Звероводство;
- 1.10. – Птицеводство;
- 1.11. – Свиноводство;
- 1.12. – Пчеловодство;
- 1.13. – Рыбоводство;
- 1.14. - Научное обеспечение сельского хозяйства;
- 1.15. - Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
- 1.16. - Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках;
- 1.17. – Питомники;
- 1.18. - Обеспечение сельскохозяйственного производства;
- 1.19. – Сенокосение;
- 1.20. - Выпас сельскохозяйственных животных.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных, и иных сельскохозяйственных культур, производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц, с производством чая, лекарственных и цветочных культур; хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур, с выращиванием льна, конопли; осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;

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;

осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;

размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;

осуществление хозяйственной деятельности 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;

осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры);

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;

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;

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;

размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства;

кошение трав, сбор и заготовка сена; выпас сельскохозяйственных животных.

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны С4: не установлены

Условно разрешенные виды использования для зоны С4: не установлены

Градостроительный регламент для разрешенных видов ОКС.

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь не подлежат установлению, за исключением земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, перечень которых определен Законом Астраханской области от 11.12.2015 № 96/2015 – ОЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Астраханской области»:

- для ведения садоводства - от 0,04 га до 0,12 га;

- для ведения огородничества - от 0,02 га до 0,06 га;

- для ведения животноводства - от 10 га до 50 га;

- для фермерских хозяйств - от 2,5 га до 150 га.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: минимальное - 10 метров.

3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: этажей не подлежит установлению

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определенный как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка не подлежат установлению.

Статья 34. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения (Р).

1. Настоящей статьей предусматривается:

- обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми

прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;

- создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них;

- сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады).

2. В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом (*часть 11, статья 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации*).

3. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов) (*пункт 6, часть 4, статья 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации*).

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, режимы содержания которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия (*пункт 1, часть 4, статья 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации*).

Р-1. Зона озелененных территорий общего пользования.

Перечень видов разрешенного использования:

3.1. Коммунальное обслуживание.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

3.1.1. - Предоставление коммунальных услуг;

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега).

11.1. Общее пользование водными объектами.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание; использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если

соответствующие запреты не установлены законодательством).

12.0. Общее пользование территориями.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

12.0.1 - улично-дорожная сеть;

12.0.2 - благоустройство территории,

Описание видов разрешенного использования недвижимости: размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;

размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов.

12.3. Запас.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: отсутствие хозяйственной деятельности.

Вспомогательные виды разрешенного использования для зоны П1: не установлены.

Условно разрешенные виды использования для зоны П1:

- 13.1. Ведение огородничества (статья 28 настоящих Правил);

Градостроительный регламент для зоны П1:

1. Для всех разрешенных видов ОКС градостроительный регламент не подлежат установлению.

Р-2. Зона отдыха.

Перечень видов разрешенного использования:

3.1. Коммунальное обслуживание.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

3.1.1. - Предоставление коммунальных услуг;

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега);

3.10. Ветеринарное обслуживание.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

- 3.10.1. - Амбулаторное ветеринарное обслуживание.

- 3.10.2. - Приюты для животных.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;

размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных.

5.1. Спорт.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

- 5.1.3. - Площадки для занятий спортом: Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры);

- 5.1.4. - Оборудованные площадки для занятий спортом: Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища);

- 5.1.5. - Водный спорт: Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря).

5.2. Природно-познавательный туризм.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: 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 природо-восстановительных мероприятий.

5.2.1 Туристическое обслуживание.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: 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.

5.3. Охота и рыбалка.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы.

5.4. Причалы для маломерных судов.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов.

11.1. Общее пользование водными объектами.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а

также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание; использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством).

Условно разрешенные виды использования для подзоны P2:

- 4.2. Торговые и торгово-развлекательные центры;

- 4.8.1. Развлекательные мероприятия;

Градостроительный регламент для подзоны P2:

1. Для всех разрешенных видов ОКС градостроительный регламент не подлежат установлению.

P-5. Зона лесов.

Перечень видов разрешенного использования:

9.0. Деятельность по особой охране и изучению природы.

Описание вида разрешенного использования: сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады, оранжереи).

9.1. Охрана природных территорий.

Описание вида разрешенного использования: 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.

10.4. Резервные леса.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: деятельность, связанная с охраной лесов.

5.2. Природно-познавательный туризм.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: 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 природо-восстановительных мероприятий.

Вспомогательные виды разрешенного использования подзоны P5 не установлены.

Условно разрешенные виды использования для подзоны P5 не установлены

Градостроительный регламент:

1. Для всех разрешенных видов ОКС градостроительный регламент не подлежат установлению.

Статья 35. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения (С).

1. В состав зон специального назначения включены зоны, размещение которых может быть обеспечено только путем их выделения и сочетание которых недопустимо в других территориальных зонах.

2. Действие градостроительных регламентов для зон специального назначения устанавливаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

С1. Зона гражданских захоронений.

Перечень видов разрешенного использования:

3.1. Коммунальное обслуживание.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

3.1.1. - Предоставление коммунальных услуг;

3.1.2. - Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега);

размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг.

3.3. Бытовое обслуживание.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: строительство и эксплуатация объектов, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг; ателье, мастерские мелкого ремонта; парикмахерские; бани, прачечные; похоронные бюро.

3.7.1. Осуществление религиозных обрядов.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)

12.1. Ритуальная деятельность.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений.

Вспомогательные виды разрешенного использования для подзоны С-1: аллеи, скверы; резервуары для хранения воды; объекты пожарной охраны; мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей; участковые пункты милиции; хозяйственные корпуса; общественные туалеты; парковки.

Условно разрешенные виды использования для зоны С-1: не установлены.

Градостроительный регламент для зоны С-1:

1. Для всех разрешенных видов ОКС градостроительный регламент не подлежат установлению.

С2. Зона складирования и захоронения отходов.

Перечень видов разрешенного использования:

12.2. Специальная.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение, хранение,

захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой; размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки).

Вспомогательные виды разрешенного использования для подзоны С2: объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны; зеленые насаждения; защитные инженерные сооружения; объекты пожарной охраны; автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования для подзоны С2: не установлены.

Градостроительный регламент для подзоны С2:

1. Для всех разрешенных видов ОКС градостроительный регламент не подлежит установлению

С3. Зона озелененных территорий специального назначения.

Перечень видов разрешенного использования:

3.1. Коммунальное обслуживание.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

3.1.1. - Предоставление коммунальных услуг;

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега);

3.9.1. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях.

Описание вида разрешенного использования недвижимости: размещение ОКС, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие).

12.0. Общее пользование территорией.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами:

12.0.1 - улично-дорожная сеть;

Вспомогательные виды разрешенного использования для подзоны С3: объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны; зеленые насаждения; защитные инженерные сооружения; объекты пожарной охраны; автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования для подзоны С3: не установлены.

Градостроительный регламент для подзоны С3:

1. Для всех разрешенных видов ОКС градостроительный регламент не подлежит установлению

Статья 36. Градостроительные регламенты. Зона акваторий (А).

1. Зона акваторий включает в себя земли занятые водными объектами и прибрежными территориями, а также водоохранные территории водозаборов, гидротехнических, водохозяйственных сооружений и иных водных объектов.

2. В зонах акватории могут быть размещены аквапарки, лодочные станции, яхт-клубы и другие сооружения спортивно-оздоровительного назначения, для функционирования которых необходимы водные объекты.

3. В зоне акватории запрещается:

- установка сезонных палаточных городков;
- размещение дачных и садово-огородных участков, индивидуальное строительство;
- движение автомобилей и тракторов.

4. Все водоемы, расположенные на территории Российской Федерации и не оформленные в качестве частной или муниципальной собственности, считаются собственностью государственной. Исходя из этого, использование акваторий водных объектов в нашей стране может осуществляться только на основании договора водопользования или решения на право пользования водным объектом.

5. Акватории могут иметь условные границы, определенные только координатами.

А. Зона акваторий

Перечень видов разрешенного использования:

5.1.5 Водный спорт

Описание вида разрешенного использования: размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря).

5.4. Причалы для маломерных судов.

Описание вида разрешенного использования: размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов.

9.1. Охрана природных территорий

Описание вида разрешенного использования: 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.

11.1. Общее пользование водными объектами

Описание вида разрешенного использования: использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств,

предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством).

11.3. Гидротехнические сооружения.

Описание вида разрешенного использования: размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений).

Вспомогательные виды разрешенного использования для подзоны А: объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны; зеленые насаждения; защитные инженерные сооружения; объекты пожарной охраны

Условно разрешенные виды использования для подзоны А: не установлены.

Градостроительный регламент для подзоны А:

1. Для всех разрешенных видов ОКС градостроительный регламент не подлежит установлению

