|  |
| --- |
| **СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**  **МУНИЦИПАЛЬНОГО**  **ОБРАЗОВАНИЯ**  **ПРИГОРОДНЫЙ СЕЛЬСОВЕТ**  **ОРЕНБУРГСКОГО РАЙОНА**  **ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**  шестой созыв  **Р Е Ш Е Н И Е (проект)**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_№\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |
| О внесении изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, утверждённые решением Совета депутатов от 26.12.2013 года № 209 (с учётом изменений и дополнений) |

На основании Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Устава муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, Генерального плана муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, Заключения общественных обсуждений от 16.04.2020, Совет депутатов муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области р е ш и л:

1. Внести изменения и дополнения в Правила землепользования и застройки муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, утверждённые решением Совета депутатов от 26.12.2013 года № 209 (с учётом изменений и дополнений):

1.1. Утвердить Правила землепользования и застройки муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, утверждённых решением Совета депутатов от 26.12.2013 года № 209 (с учётом изменений и дополнений) в новой редакции, согласно Приложению.

2. Настоящее решение подлежит передаче в уполномоченный орган исполнительной власти Оренбургской области.

3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на председателя постоянной комиссии «Право, муниципальная собственность и жилищно – коммунальное хозяйство», Татанкин В.В.

4. Настоящее решение обнародовать и разместить на официальном сайте муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области в сети Интернет.

Глава муниципального образования –

Председатель Совета депутатов Л.М. Шандалов

|  |  |
| --- | --- |
| Разослано: | общему отделу администрации МО Пригородный сельсовет, прокуратуре района, уполномоченному органу исполнительной  власти Оренбургской области, А.Н. Ермолаеву, для обнародования, в дело |

Приложение

к решению Совета депутатов

муниципального образования

Пригородный сельсовет

от 07.05.2020 №\_\_\_\_\_\_

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ПРИГОРОДНЫЙ СЕЛЬСОВЕТ ОРЕНБУРГСКОГО РАЙОНА**

**ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

Правила землепользования и застройки муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области (далее - Правила) являются муниципальным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EEDE91247E7688A1441FBDDF7ABF90DB57147917305F8WBx7J) Российской Федерации, Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EEEE11A41E7688A1441FBDDWFx7J) Российской Федерации, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EEDE91D4DE7688A1441FBDDF7ABF90DB5714597W7x7J) от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Оренбургской области, [Уставом](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F38177953A659EC0FB444A33B6ED1F41E43DD24B1AA68AFEA1AE4AFA2805D57E04F0B3E388W4x9J) муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, Генеральным [планом](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F38177953A659EC0FB444A33B6ED1942E93BD04B1AA68AFEA1AE4AFA2805D57E04F0B2E280W4xCJ) муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, утвержденным решением Совета депутатов муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области от №199 от 17.10.2013 (в редакции решения Совета депутатов муниципального образования Пригородный сельсовет от 19.04.2018 № 248), а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

**ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯИ ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

## Статья 1. Основные понятия и термины, используемые в Правилах

Понятия - Администрация муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, далее Администрация МО Пригородный сельсовет, в соответствии с [Уставом](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F38177953A659EC0FB444A33B6ED1F41E43DD24B1AA68AFEA1AEW4xAJ) администрации муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области используются в тексте настоящих Правил как равнозначные.

В тексте настоящих Правил используются следующие основные понятия и термины:

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

**архитектурный масштаб** - крупность членений архитектурной формы по отношению к размерам самого здания и окружающей застройки;

**архитектурное решение** - авторский замысел архитектурного объекта - его внешнего и внутреннего облика, пространственной, планировочной и функциональной организации, зафиксированный в архитектурной части документации для строительства и реализованный в построенном архитектурном объекте;

**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;

**временно расположенные объекты** - сооружения, выполненные из легких конструкций, не предусматривающих устройство заглубленных фундаментов и подземных сооружений;

**жилой дом блокированной застройки** - жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования. В соответствии с [частью 2 статьи 49](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EEDE91247E7688A1441FBDDF7ABF90DB5714298W7x7J) Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

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

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

**градостроительное зонирование** - зонирование территории муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

**градостроительный план земельного участка** - документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с [частью 3 статьи 44](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EEDE91247E7688A1441FBDDF7ABF90DB57147917303F8WBx4J) Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

**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 от 03.07.2016 N 373-ФЗ,

**жилой дом** - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании;

**застройка** - это строительство, реконструкция на земельном участке зданий и сооружений (в том числе на месте сносимых объектов) самим собственником или с разрешения собственника другими лицами при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, выполнении инженерных изысканий, подготовки проектной документации, а также требований о целевом назначении земельного участка;

**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", 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) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

**земельные участки общего пользования** - земельные участки, занятые площадями, улицами, проездами, автомобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), и не подлежащие приватизации, с отображением их в документации по планировке территории в виде границ зон действия публичных сервитутов;

**зона водоохранная** - территория, которая примыкает к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в соответствии с Водным [кодексом](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EECE8134DE7688A1441FBDDWFx7J) РФ в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

**зона запретная, район запретный** - устанавливаются в целях обеспечения безопасности хранения вооружения, военной техники и другого военного имущества, защиты населения и объектов производственного, социально-бытового и иного назначения, а также окружающей среды при чрезвычайных ситуациях техногенного и природного характера;

**зона защитно-мелиоративная** - предназначена для защиты территорий населенных пунктов (либо их частей) от неблагоприятных природных явлений. Включает в себя посадки деревьев и кустарников для защиты от вредного воздействия ветров, снежных и песчаных заносов, для укрепления берегов, откосов, ликвидации оползневых явлений, прекращения оврагообразования и осушения избыточно увлажненных территорий;

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

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

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

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

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

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

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

**капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) (далее - капитальный ремонт)** - 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;

**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;

**карта градостроительного зонирования** - карта в составе Правил землепользования и застройки муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, на которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения;

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

**линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и, в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EEDE91247E7688A1441FBDDWFx7J) Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

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

**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

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

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

**несущие конструкции** - строительные конструкции, образующие заданную проектом схему здания, обеспечивающие его пространственную устойчивость, прочность, жесткость и устойчивость, сооружения расчетных внешних воздействиях;

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

**объект культурного наследия (памятник истории и культуры)** - объект недвижимого имущества со связанными с ними произведениями декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшими в результате исторических событий, представляющими собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, имеющими особое значение для истории и культуры Оренбургской области (объект регионального значения) или муниципального образования "город Оренбург" (объект местного значения), а также объект археологического наследия, статус которого закреплен в соответствии с действующим законодательством Оренбургской области;

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

**озелененные территории ограниченного пользования** - территории, используемые для рекреации всего населения города (в крупнейших городах-"миллионерах" - жителей планировочных и жилых районов). Расчет потребности в них рассчитывается на все городское население или население планировочного, или жилого района плюс так называемое "временное население" - приезжие, туристы, иногородние торговцы и т.д.;

**озелененные территории специального назначения** - озелененные участки санитарно-защитных, водоохранных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон, кладбищ, насаждения вдоль автомобильных и железных дорог, предназначенные для выполнения защитных, природоохранных функций, а также ботанические, зоологические и плодовые сады, питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства;

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

**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 настоящего Кодекса 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;

**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 государственной власти 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 **настоящего** Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации;

**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, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, городского округа в указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 и пункте 1 части 5 статьи 23 настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта Российской Федерации;

**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;

**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;

**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 и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

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

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

**проект планировки территории** - документ, подготавливаемый в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, линейных объектов, иных элементов);

**пространственные параметры объекта** - сведения о его местоположении на земельном участке и геометрических характеристиках (высота, протяженность, площадь);

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

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

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

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

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

**строительные изменения недвижимости** - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

**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 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 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 объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных частью 2.1 статьи 47, частью 4.1 статьи 48, частью 2.2 статьи 52 Градостроительного Кодекса РФ";

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

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

**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);

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

**улица** - поименованный градостроительный объект, обеспечивающий транспортные и пешеходные связи между жилыми районами, а также между жилыми районами и промышленными зонами, общественными центрами, кварталами, имеющий линейные фиксированные по всей длине границы;

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

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

**цокольный этаж** - этаж при отметке пола помещений ниже планировочной отметки земли на высоту не более половины высоты помещений;

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

**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.

**элемент планировочной структуры** - часть территории поселения, 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 от 03.07.2016 N 373-ФЗ. (Виды элементов планировочной структуры утверждены приказом Минстроя России от 25.04.2017 N 738/пр:

1. Район;

2. Микрорайон;

3. Квартал;

4. Территория общего пользования, за исключением элементов планировочной структуры -улично-дорожная сеть;

5. Территория садоводческого, огороднического или дачного некоммерческого объединения граждан;

6. Территория транспортно-пересадочного узла;

7. Территория, занятая линейным объектом и (или) предназначенная для размещения линейного объекта, за исключением элементов планировочной структуры, - улично-дорожная сеть;

8. Улично-дорожная сеть.

**этажность здания**–количество всех надземных этажей, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

При определении числа (количества) этажей учитываются все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и др.

Подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м в число надземных этажей не включаются.

**Количество этажей многоквартирного здания** - определяется как количество всех этажей здания, надземных, подземных, мансардных, технических чердаков, за исключением помещений и междуэтажных пространств с высотой помещения менее 1,8 м и помещений подполья. Крышные котельные, машинные отделения лифтов, помещения венткамер, расположенные на крыше, в количество этажей не включаются.

## Статья 2. Назначение и правовые основания Правил

1. Правила являются правовым документом, назначение и содержание которого определены [статьей 30](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EEDE91247E7688A1441FBDDF7ABF90DB57147917301F6WBx6J) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Правила вводятся в целях:

а) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

б) создания условий для планировки территории муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области;

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

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

3. Правила разработаны в соответствии с:

- Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EEDE91247E7688A1441FBDDWFx7J) Российской Федерации;

- Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EEEE11A41E7688A1441FBDDWFx7J) Российской Федерации;

- Водным [кодексом](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EECE8134DE7688A1441FBDDWFx7J) Российской Федерации;

- Лесным [кодексом](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EEDE81240E7688A1441FBDDWFx7J) Российской Федерации;

- Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EEDE91D4DE7688A1441FBDDWFx7J) от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации";

- Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3CE0E61C4CE7688A1441FBDDWFx7J) от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

- Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EE8E1194CE7688A1441FBDDWFx7J) от 10.01.2002 N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды";

- Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EECE61A4DE7688A1441FBDDWFx7J) от 30.03.1999 N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";

- иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации;

- законами и нормативными правовыми актами Оренбургской области;

- муниципальными нормативными правовыми актами.

4. Правила разработаны с учетом Генерального [плана](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F38177953A659EC0FB444A33B6ED1942E93BD04B1AA68AFEA1AE4AFA2805D57E04F0B2E280W4xCJ) муниципального образования Пригородный сельсовет, утвержденного решением Совета депутатов МО Пригородный сельсовет от 17.10.2013 №199 (в редакции решения Совета депутатов муниципального образования Пригородный сельсовет от 19.04.2018 №248).

5. Настоящие Правила обязательны для исполнения на территории муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

6. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительному зонированию территории муниципального образования Пригородный сельсовет и установлению градостроительных регламентов по видам разрешенного использования с учетом особых условий ее использования, а также параметров строительного изменения объектов капитального строительства;

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

- разработке и утверждению проектной документации на объект капитального строительства, реконструкции;

- выдаче разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

- предоставлению земельных участков гражданам и юридическим лицам;

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

- обеспечению открытости и доступности для граждан и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;

- внесению изменений в настоящие Правила;

- иным действиям, связанным с регулированием землепользования и застройки на территории муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

Правила применяются в равной степени ко всем участкам, расположенным в границах территориальных зон.

## Статья 3. Система градостроительных регламентов

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

2. Правилами установлены два типа регламентов:

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

II тип - дополнительные регламенты ограничения градостроительной деятельности в зонах с особыми условиями использования территории. Содержат перечень запретов и ограничений, обусловленных наличием в пределах территориальных зон факторов.

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

## Статья 4. Открытость и доступность информации о Правилах

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и текстовые документы, являются открытыми для всех физических, юридических, а также должностных лиц, и публикуются в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, и размещаются на официальном сайте муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области – www.moprigorod.ru

Администрация муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области обеспечивает:

- возможность ознакомления с настоящими Правилами на официальном сайте муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области - www.moprigorod.ru.

- граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством.

## Статья 5. Участники отношений в сфере землепользования и застройки

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

а) В соответствии с законодательством, настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- обращаются в Администрацию с заявлением о предоставлении земельного участка (земельных участков);

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

- являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

б) К указанным в [подпункте а)](file:///D:\Проекты%20генеральных%20планов\Генплан%20МО%20СП%20Пригородный%20сельсовет%20Оренбургского%20р-на\ПЗиЗ%20Пр-й%20с-т%20Ор%20р\ТЕКСТ\Текст%2011.2014\Документ%20Правила%20З%20и%20З%20Пригородный%20в%20Печать.docx#Par170) "иным действиям" в области землепользования и застройки отнесены, в частности:

- возведение некапитальных строений на земельных участках общего пользования, не подлежащих приватизации и передаваемых в аренду;

- иные действия, связанные с землепользованием и застройкой.

## Статья 6. Действие Правил по отношению к документации по планировке территории, утвержденной в установленном порядке до введения в действие Правил

Глава муниципального образования Пригородный сельсовет в установленном порядке принимает решения:

- о подготовке предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в связи с выявленным несоответствием их генеральному плану муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, возникшим в результате внесения в такой генеральный план изменений;

- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

- о подготовке новой документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может послужить основанием для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения состава и границ территориальных зон, видов разрешенного использования, предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

Внесение изменений в генеральный план поселения, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Оренбургской области) и планировки (применительно к территории муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области), внесение изменений в такие документы, утверждение новой документации по планировке территории являются основаниями для внесения изменений в Правила в соответствии с процедурой, установленной Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EEDE91247E7688A1441FBDDWFx7J) Российской Федерации.

## Статья 7. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

2. Разрешительные и распорядительные акты органа местного самоуправления муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области об установлении права на использование земельных участков и объектов капитального строительства, правоустанавливающие документы на земельные участки и объекты капитального строительства, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными при условии, что их срок действия не истек.

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

## Статья 8. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

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

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования для соответствующей территориальной зоны (например, жилые, рекреационные территории, больницы - в санитарно-защитной зоне, либо производственный объект, имеющий санитарную опасность, - среди жилищной застройки в центральной части поселка, либо полигон ТБО - в водоохранной зоне, либо кладбище - в прибрежной защитной полосе и т.п.);

- их размеры и параметры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

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

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

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

## Статья 9. Сфера применения Правил землепользования и застройки

1. Настоящие Правила применяются в качестве правового основания при решении следующих вопросов и действий в сфере градостроительных отношений на территории муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области:

- подготовки на основе документов территориального планирования муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области проектов планировки и межевания отдельных его структурных единиц;

- разработки и согласование проектной документации для строительства, реконструкции объекта капитального строительства;

- подготовки решений об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, а также для установления публичных сервитутов;

- иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

**Глава 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

## Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области

1. Органами местного самоуправления, регулирующими землепользование и застройку муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области в части соблюдения настоящих Правил, являются:

- Совет депутатов муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области - осуществляет от имени населения муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области права собственника в отношении муниципальных земель, определяет в соответствии с земельным законодательством порядок предоставления и изъятия земельных участков для муниципальных нужд, а также распоряжения земельными участками на территории муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области;

- Глава муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области - высшее должностное лицо муниципального образования муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области;

- администрация муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области - владеет, пользуется и распоряжается имуществом, находящимся в муниципальной собственности, в том числе муниципальными землями, в порядке, установленном Советом депутатов муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области

2. К полномочиям Совета депутатов муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области в области градостроительной деятельности относятся:

- утверждение документов территориального планирования муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

- утверждение правил землепользования и застройки и внесение в них изменений

- и иные полномочия, определенные Уставом муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области и муниципальными правовыми актами.

3. К полномочиям администрации муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области относятся следующие полномочия:

- утверждение документации по планировке территории в случаях, предусмотренных Градостроительным Кодексом;

- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений;

- принятие решений о развитии застроенных территорий;

- проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом;

- разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений;

- заключение договоров о комплексном развитии территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;

- принятие решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления.

- и иные полномочия, определенные [Уставом](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F38177953A659EC0FB444A33B6ED1F41E43DD24B1AA68AFEA1AEW4xAJ) муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области и муниципальными правовыми актами.

4. В соответствии с федеральным законодательством и законодательством Оренбургской области до разграничения государственной собственности на землю администрация муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области осуществляет на территории муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области - распоряжение земельными участками в рамках предоставленных полномочий.

5. После разграничения государственной собственности на землю администрация муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области осуществляет управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в полном объеме.

6. Регулирование и контроль землепользования и застройки осуществляет администрация муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

7. Органы местного самоуправления, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

- представляют заключения и информацию по вопросам, вынесенным на общественные обсуждения или публичные слушания;

- участвуют в регулировании землепользования и застройки в рамках своих полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации и правовыми актами органов государственной власти Оренбургской области, и правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

По вопросам применения настоящих Правил осуществляет:

- обеспечение разработки Правил землепользования и застройки муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области;

- участие в согласовании изменений в Правила;

- подготовку предложений по совершенствованию нормативной правовой базы в области градостроительства, в том числе по внесению изменений, вносимых в Правила;

- ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке дополнений и изменений;

- проверку градостроительной и проектной документации на соответствие настоящим Правилам и техническим регламентам;

- подготовку и выдачу разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- проверку проектной документации на соответствие градостроительным планам;

- подготовку предложений о выборе земельных участков для строительства, реконструкции объектов недвижимости на территории муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, а также об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории;

- подготовку заключений о возможности использования земельных участков для строительства объектов недвижимости и реконструкции;

- подготовку заключений об изменении вида разрешенного использования, ограничениях использования земельных участков;

- предоставляет разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- подготовку графических и текстовых материалов по установлению границ земельных участков, согласование проектов границ земельных участков, разработку проектов технического межевания земельных участков;

- подготовку, утверждение и выдачу градостроительных планов земельных участков;

- участие в подготовке документов для проведения конкурсов, аукционов по продаже земельных участков или права на заключение договора их аренды (далее - торги) в части определения местоположения земельных участков, определения разрешенного использования земельных участков, ограничений использования земельных участков, подготовки конкурсных условий проведения торгов;

- подготовку, утверждение и выдачу застройщикам градостроительных планов земельных участков;

- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной градостроительной документации;

- подготовку для главы муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области и Совета депутатов муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области предложений о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по их совершенствованию путем внесения в них изменений;

- проверку материалов, содержащихся в проектной документации на соответствие градостроительным планам;

- рассмотрение проектов по переводу жилых помещений в нежилые и нежилые помещения в жилые;

- осуществление муниципального контроля за использованием земель муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области;

- обеспечение открытости и доступности информации о землепользовании и застройке для физических и юридических лиц, а также их участия в обсуждении этих вопросов;

- подготовку градостроительного заключения о функциональном назначении земельного участка;

В порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, Оренбургской области, муниципальными правовыми актами, от имени администрации муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области:

- утверждает и выдает схемы расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории;

- принимает решение об образовании, разделе, объединении, выделе земельных участков;

- принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- выдает разрешения на строительство, на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов, расположенных на территории муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EEDE91247E7688A1441FBDDWFx7J) Российской Федерации и иными федеральными законами;

- осуществляет предоставление земельных участков на территории муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

## Статья 11. Комиссия по землепользованию и застройке при администрации МО Пригородный сельсовет

Комиссия по землепользованию и застройке (далее - Комиссия) осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением, утвержденным постановлением администрации муниципального образования Пригородный сельсовет.

## Статья 12. Обеспечение социальной защиты инвалидов при осуществлении деятельности по землепользованию и застройке

1. При осуществлении деятельности по землепользованию и застройке в муниципальном образовании Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области обязательно соблюдение установленных действующим законодательством мер, обеспечивающих инвалидам условия для преодоления, замещения (компенсации) ограничений жизнедеятельности и направленных на создание им равных с другими гражданами возможностей участия в жизни общества.

2. Не допускаются проведение планировки и осуществление застройки, формирование жилых и рекреационных зон, разработка проектных решений на новое строительство и реконструкцию зданий, сооружений и их комплексов без приспособления указанных объектов для доступа к ним инвалидов и использования их инвалидами.

3. В случае, когда существующие объекты капитального строительства невозможно полностью приспособить для нужд инвалидов, собственники таких объектов обязаны осуществлять меры, обеспечивающие удовлетворение минимальных потребностей инвалидов.

5. Администрация муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области участвует в обеспечении создания инвалидам (включая инвалидов, использующих кресла-коляски и собак-проводников) условий для беспрепятственного доступа к объектам социальной инфраструктуры (жилым, общественным и производственным зданиям, строениям и сооружениям, спортивным учреждениям, местам отдыха, культурно-зрелищным и другим учреждениям).

## Статья 13. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Правила, в том числе входящие в их состав градостроительные регламенты и карты градостроительного зонирования, представляют собой общедоступную информацию для любых заинтересованных лиц, за исключением содержащихся в них сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

2. Администрация муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области обеспечивает всем заинтересованным лицам возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

1) размещения текста Правил на официальном сайте муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области в сети Интернет;

2) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в здании администрации муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области;

3) предоставления администрацией муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области по запросам физических и юридических лиц выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и (или) совокупности земельных участков (кварталам, микрорайонам).

## Статья 14. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд

1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях:

- связанных с размещением объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения, автомобильных дорог местного значения;

- иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях.

2. Решение о резервировании земель для муниципальных нужд принимается администрацией муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области на основании документации по планировке территории.

3. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на сроки, установленные в [части 3 статьи 70.1](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EEEE11A41E7688A1441FBDDF7ABF90DB5714495W7x2J) Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Порядок резервирования земель для муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

## Статья 15. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется по основаниям, установленным [статьей 49](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EEEE11A41E7688A1441FBDDF7ABF90DB57147917301F4WBxBJ) Земельного кодекса Российской Федерации.

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

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

3. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

4. Порядок выкупа земельного участка для муниципальных нужд у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд; порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются гражданским законодательством.

## Статья 16. Ограничения оборото способности земельных участков

1. Земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством.

Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

2. Содержание ограничений оборота земельных участков устанавливается Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EEEE11A41E7688A1441FBDDWFx7J) Российской Федерации, Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EE8E1194CE7688A1441FBDDWFx7J) от 10.01.2002 N 7-ФЗ "Об охране окружающей среды", Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EECE51843E7688A1441FBDDWFx7J) от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EE8E11941E7688A1441FBDDWFx7J) от 14.03.1995 N 33-ФЗ "Об особо охраняемых природных территориях".

3. Границы земельных участков, на которые накладываются ограничения оборотоспособности, отображаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

## Статья 17. Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут)

1. Сервитуты могут быть частными и публичными.

2. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

3. Публичный сервитут устанавливается в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

4. Публичные сервитуты устанавливаются в случаях, указанных в [части 3 ст. 23](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EEEE11A41E7688A1441FBDDF7ABF90DB57147917304F8WBx7J) Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Сервитут может быть срочным или постоянным.

6. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

7. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

8. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EEEE01F41E7688A1441FBDDWFx7J) от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "О государственной регистрации недвижимости"

9. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в государственном кадастре недвижимости и обозначаются на градостроительных планах земельных участков.

10. Порядок, условия и случаи установления сервитутов в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации, а также для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов дорожного сервиса, их эксплуатации, размещения и эксплуатации рекламных конструкций устанавливаются Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EEBE51F4CE7688A1441FBDDWFx7J) от 08.11.2007 N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

**Глава 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

## Статья 18. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

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

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

Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости (с согласия собственника) обеспечивают внесение соответствующих изменений в правоустанавливающие документы.

3. В случае если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии со [статьей 39](consultantplus://offline/ref=09DDAABFB6E9F3817795246888ACA6404B3EEDE91247E7688A1441FBDDF7ABF90DB57147917303F1WBx7J) Градостроительного кодекса Российской Федерации и в соответствии со статьей [1](file:///D:\Проекты%20генеральных%20планов\Генплан%20МО%20СП%20Пригородный%20сельсовет%20Оренбургского%20р-на\ПЗиЗ%20Пр-й%20с-т%20Ор%20р\ТЕКСТ\Текст%2011.2014\Документ%20Правила%20З%20и%20З%20Пригородный%20в%20Печать.docx#Par339)9 настоящих Правил.

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

## Статья 19. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом положений статьи 39.

3. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Комиссия по землепользованию и застройке направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний и не может быть более одного месяца со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний.

6. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

7. На основании указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций глава муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

8. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

9. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

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

## Статья 20. Отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

1.1. 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.

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию по землепользованию и застройке заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном статьей 5.1 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, с учетом положений статьи 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

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

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не допускается, если такое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

**Глава 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

## Статья 21. Назначение, виды документации по планировке территории

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

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в части 3 настоящей статьи.

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

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

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

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

4) размещение объекта капитального строительства планируется 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);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

4. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

5. 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.

6. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

## Статья 22. Общие требования к документации по планировке территории

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 схемой территориального планирования Оренбургского района Оренбургской области, генеральным планом муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

2. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. 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.

## Статья 23. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий в случаях, предусмотренных в соответствии с частью 2 настоящей статьи.

2. Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3. Состав материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также форма и порядок их представления устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, в отношении которой осуществляется подготовка такой документации, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозов их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории;

2) материалов, необходимых для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установления границ земельных участков;

3) материалов, необходимых для обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий (далее - инженерная подготовка), инженерной защите и благоустройству территории.

5. Состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания лица, принявшего решение о подготовке документации по планировке территории в соответствии с настоящим Кодексом, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, размещение которых планируется в соответствии с такой документацией, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, степени изученности указанных условий.

6. Результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки документации по планировке территории, могут быть использованы для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, размещаемых в соответствии с указанной документацией.

## Статья 24. Проект планировки территории

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

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии. Порядок установления и отображения красных линий, обозначающих границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов, устанавливается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства;

б) границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

2) положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории (в пределах, установленных градостроительным регламентом), о характеристиках 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, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры и необходимых для развития территории в границах элемента планировочной структуры. Для зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории в соответствии с частью 12.7 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

3) положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и этапы строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программы комплексного развития транспортной инфраструктуры, программы комплексного развития социальной инфраструктуры.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории содержат:

1) карту (фрагмент карты) планировочной структуры территорий поселения, городского округа, межселенной территории муниципального района с отображением границ элементов планировочной структуры;

2) результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

3) обоснование определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

4) схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети;

5) схему границ территорий объектов культурного наследия;

6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;

7) обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения;

8) схему, отображающую местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

9) варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах);

10) перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне;

11) перечень мероприятий по охране окружающей среды;

12) обоснование очередности планируемого развития территории;

13) схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленную в случаях, установленных уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, и в соответствии с требованиями, установленными уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти;

14) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

5. Состав и содержание проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

## Статья 25. Проект межевания территории

1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной настоящими правилами территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования Оренбургского района Оренбургской области, генеральным планом муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области функциональной зоны.

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, 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 деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

3. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

4. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

5. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

6. На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи;

3) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы зон действия публичных сервитутов.

7. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия.

8. Подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.

9. 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 субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

10. 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.

11. 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.

12. 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 деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

## Статья 26. Градостроительные планы земельных участков

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

2. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;

2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии);

3) о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);

4) о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;

5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в соответствии **с** Градостроительным кодексом;

6) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, установленных в соответствии с частью 7 статьи 36 настоящего Кодекса, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

8) о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

9) об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;

10) о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;

11) о границах зон действия публичных сервитутов;

12) о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;

13) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;

14) о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;

15) о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа;

16) о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории;

17) о красных линиях.

4. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.

5. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в администрацию муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

6. Администрация муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области четырнадцати рабочих дней после получения заявления, указанного в части 5 ст. 57.3 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдает его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы. Градостроительный план земельного участка выдается в форме электронного документа, подписанного электронной подписью, если это указано в заявлении о выдаче градостроительного плана земельного участка. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.

7. При подготовке градостроительного плана земельного участка администрация муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области в течение семи дней с даты получения заявления о выдаче такого документа направляет в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении технических условий для подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

8. В случае отсутствия в заявлении информации о цели использования земельного участка организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения к сетям инженерно-технического обеспечения на основании сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки.

9. Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

10. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается.

**Глава 5. ПРОВЕДЕНИЕ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ ИЛИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

## Статья 27. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. В соответствии со [статьями 28](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CF47F3546BW331G) и [31](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CF47F35467W334G) Градостроительного кодекса Российской Федерации общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях подлежат следующие вопросы:

1) проект Генерального плана муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области;

2) внесение изменений в Генеральный план муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области;

3) проект Правил;

4) внесение изменений в Правила;

5) о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

6) о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

7) проекты планировки территории и проекты межевания территории;

8) проекты межевания территории, подготовленные в виде отдельного документа.

3. Общественные обсуждения или публичные слушания по вопросам землепользования и застройки организуются и проводятся Комиссией в порядке, определяемом [решением](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C7F0EDFD5A4BEE3497345D096E5AEA1AA4D8C35B0A8C4WE3AG) Совета депутатов муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

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

## Статья 28. Участники публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Инициаторами публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности могут являться: глава муниципального образования Пригородный сельсовет, физические и юридические лица, в интересах которых будут проводиться публичные слушания.

2. Участниками публичных слушаний могут являться:

а) по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования Пригородный сельсовет, в том числе по внесению в них изменений:

- инициаторы слушаний,

- население муниципального образования Пригородный сельсовет;

б) по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных размеров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования Пригородный сельсовет:

- инициаторы слушаний;

- граждане, проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается данное разрешение;

- правообладатели земельных участков, имеющие общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение;

- правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение;

- правообладатели помещений, являющиеся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия;

в) по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий, в том числе по внесению в них изменений:

- инициаторы слушаний;

- граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания;

- правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории;

- лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

3. При проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

## Статья 29. Организация подготовки к публичным слушаниям

1. Органом, уполномоченным на проведение публичных слушаний, является Комиссия по землепользованию и застройке.

2. Комиссия по землепользованию и застройке с момента принятия решения о проведении слушаний:

- организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов, предоставленные инициатором;

- организует выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов, инициаторов на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению;

- оформляет протокол публичных слушаний.

3. На выставках, экспозициях демонстрационных материалов должны быть представлены:

- обсуждаемая градостроительная документация;

- демонстрационные и информационные материалы, содержащие достоверную информацию о состоянии среды жизнедеятельности и ее предполагаемых изменениях в случае принятия проекта.

4. Все материалы к публичным слушаниям должны быть подготовлены и представлены инициатором публичных слушаний.

## Статья 30. Информирование о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Извещение о проведении публичных слушаний осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке.

2. Информационное сообщение о проведении публичных слушаний включает информацию о времени, месте, содержании предстоящего публичного слушания и условиях ознакомления с обсуждаемыми материалами.

3. Способы информирования при осуществлении градостроительной деятельности определяются Комиссией по землепользованию и застройке в зависимости от темы слушаний и круга заинтересованных лиц (участников слушаний).

4. По проекту Правил землепользования и застройки Комиссия по землепользованию и застройке обеспечивает публикацию и размещение информационного сообщения о проведении публичных слушаний в выпусках печатных средств массовой информации и на официальном сайте администрации Пригородный сельсовет в сети «Интернет».

5. В случае, если внесение изменений в Правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

При этом извещения о проведении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки направляются Комиссией по землепользованию и застройке:

- правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства;

- правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком;

- правообладателям помещений в таком объекте;

- правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями.

Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой муниципального образования Пригородный сельсовет решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

6. По вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия по землепользованию и застройке:

- обеспечивает публикацию и размещение информационного сообщения о проведении публичных слушаний в выпусках печатных средств массовой информации и на официальном сайте администрации муниципального образования Пригородный сельсовет в сети «Интернет»;

- направляет сообщения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления в Комиссию по землепользованию и застройке заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных размеров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

7. По проектам планировки территорий и проектам межевания территорий Комиссия по землепользованию и застройке:

- осуществляет публикацию информационного сообщения о проведении публичных слушаний в выпусках печатных средств массовой информации, а также может разместить ее на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет»;

- размещает наружную информацию в установленных для этой цели местах на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания.

7. Информационное сообщение о проведении публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности должно содержать:

- наименование и местоположение объекта градостроительной деятельности (объекта недвижимости), функциональное назначение указанного объекта в настоящее время;

- функциональное назначение объекта градостроительной деятельности (объекта недвижимости) после осуществления градостроительной деятельности, иные основные положения задания на разработку градостроительной (проектной) документации или сведения о намерениях по созданию (изменению) объектов недвижимости;

- сроки разработки градостроительной (проектной) документации, ориентировочные сроки реализации намерения по созданию (изменению) объектов недвижимости (инвестиционного предложения);

- наименование и адрес застройщика (заказчика), инвестора или его (их) представителя;

- наименование, адрес, телефон организаций, ответственных за разработку градостроительной (проектной) документации;

- информацию о месте и времени и условиях доступа к материалам обсуждаемой градостроительной деятельности;

- срок подачи запросов и предложений.

## Статья 31. Процедура проведения и оформления результатов публичных слушаний

1. Проведение публичных слушаний при осуществлении градостроительной деятельности осуществляется в порядке, установленном Уставом муниципального образования Пригородный сельсовет.

2. Протокол публичных слушаний оформляется секретарем Комиссии по землепользованию и застройке.

3. Срок подготовки протокола составляет не более семи дней со дня проведения публичных слушаний.

4. В протокол также включаются изложенные в письменном виде и поступившие в течение двух дней после проведения публичных слушаний замечания и предложения лиц, участвовавших в публичных слушаниях.

5. Каждый экземпляр протокола публичных слушаний прошивается, заверяется председателем Комиссии по землепользованию и застройке, и направляется лицам, подписавшим его. Хранение первого экземпляра протокола публичных слушаний осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке.

6. На основании протокола публичных слушаний Комиссия по землепользованию и застройке оформляет заключение о результатах публичных слушаний.

7. Срок подготовки заключения о результатах публичных слушаний составляет не более семи дней со дня оформления протокола публичных слушаний.

8. Каждый экземпляр заключения о результатах публичных слушаний прошивается, заверяется председателем Комиссии по землепользованию и застройке, и направляется в Комиссию по землепользованию и застройке и лицам, подписавшим его. Хранение первого экземпляра заключения о результатах публичных слушаний осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке.

9. По письменному запросу гражданина, объединения граждан, общественной организации, органа государственной власти и других лиц Комиссия по землепользованию и застройке обязана предоставить копии протокола публичных слушаний и заключения о результатах слушаний или ознакомить с ними в сроки, определенные действующим законодательством.

10. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации города в сети «Интернет».

## Статья 32. Сроки проведения публичных слушаний

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в сроки, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Срок проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки с момента оповещения жителей города о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее двух месяцев и более четырех месяцев.

3. Срок проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства с момента оповещения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

4. Срок проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства с момента оповещения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

5. Срок проведения публичных слушаний по проектам планировки территорий и проектам межевания территорий с момента оповещения жителей города о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

## Статья 33. Финансирование проведения публичных слушаний

1. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки, в том числе внесения изменений в указанные Правила, осуществляются из средств бюджета муниципального образования.

2. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и по вопросам о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет инициатор публичных слушаний - физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

**Глава 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

## Статья 34. Основания и порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном [статьями 31](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CF47F35467W334G) и [32](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CF47F3556EW333G) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Решение о внесении изменений в Правила принимается главой муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

Основаниями для рассмотрения главой муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области вопроса о внесении изменений в Правила являются:

а) несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, возникшее в результате внесения в такой генеральный план изменений;

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

3. Правом инициативы внесения изменений в Правила обладают:

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

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

в) органы местного самоуправления муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования;

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

- земельные участки и объекты капитального строительства неэффективно используются;

- причиняется вред правообладателям земельных участков;

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

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

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

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или о его отклонении с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

5. Глава муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта документа о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

6. Правила землепользования и застройки с внесенными изменениями утверждаются решением Совета Депутатов муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

## Статья 35. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории, утвержденной главой муниципального образования Пригородный сельсовет

1. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории, утвержденной главой муниципального образования направляются Отделом архитектуры в Комиссию по землепользования и застройке в форме заявления, содержащего обоснование необходимости внесения изменений в Правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства на основании документации по планировке территории, утвержденной главой муниципального образования Пригородный сельсовет.

К заявлению прилагается перечень сведений, содержащих характеристики и количественные показатели предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства для соответствующих территориальных зон, а также материалы утвержденной документации по планировке территории.

2. Председатель Комиссии по землепользованию и застройке организует работу по подготовке мотивированного заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, в соответствии с поступившим предложением, или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, в срок не позднее тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки.

3. В целях подготовки заключения Комиссия по землепользованию и застройке направляет запросы в органы, уполномоченные регулировать землепользование и застройку на территории муниципального образования Пригородный сельсовет по вопросам, отнесенным к их компетенции.

Органы, которым направлены указанные запросы, представляют официальные ответы по предмету предложения в пределах своей компетенции в сроки, установленные в соответствии с действующим законодательством и регламентом работы данных органов.

4. Комиссия в течение тридцати 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 муниципального образования Пригородный сельсовет.

Глава муниципального образования город Новотроицк с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии по землепользованию и застройке, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения в Отдел архитектуры.

5. Глава муниципального образования город Новотроицк не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещение указанного сообщения на официальном сайте администрации города в сети "Интернет". Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

В сообщении о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки указывается информация, изложенная в части 8 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

6. Комиссия по землепользованию и застройке с учетом результатов публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает внесение изменений в Правила землепользования и застройки и представляет указанный проект главе муниципального образования Пригородный сельсовет. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

7. Глава муниципального образования Пригородный сельсовет в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки и указанных в пункте 6 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в городской Совет или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

8. Городской Совет по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки или направить проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки главе муниципального образования Пригородный сельсовет на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

9. Изменения, внесенные в Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещаются на официальном сайте администрации города в сети "Интернет".

10. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений, внесенных в Правила землепользования и застройки в судебном порядке.

11. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации вправе оспорить решение об утверждении изменений внесенных в Правила землепользования и застройки в судебном порядке в случае несоответствия изменений внесенных в Правила землепользования и застройки законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, утвержденным до утверждения изменений внесенных в Правила землепользования и застройки.

**Глава 7. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

## Статья 36. Понятие и виды градостроительной подготовки

Градостроительная подготовка осуществляется с целью реализации полномочий органа местного самоуправления в сфере земельных и градостроительных отношений применительно следующим территориям:

1. существующей застройке с целью выявления свободных от прав третьих лиц незастроенных земельных участков для строительства;

2. существующей застройке с целью развития застроенных территорий;

3. застроенным территориям, не разделенным на земельные участки, и земельным участкам, границы которых не образованы в установленном порядке, на которых расположены здания, строения, сооружения, на застроенных территориях с целью образования земельных участков;

4. существующей застройке для выявления свободных от прав третьих лиц незастроенных земельных участков для целей, не связанных со строительством;

5. незастроенным земельным участкам для жилищного строительства либо комплексного освоения в целях жилищного строительства, находящимся в муниципальной собственности в соответствии с перспективными направлениями Генерального [плана](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C7F0EDFD5A4BEE3497345D695E5A3AEAA4D8C35B0A8C4EAE89A8D03FE516F33B111WB3DG) муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области;

6. земельным участкам, образуемых с целью строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

7. земельным участкам, образуемым с целью размещения линейных объектов.

## Статья 37. Градостроительная подготовка существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц незастроенных земельных участков для строительства

1. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства осуществляется посредством подготовки проектов межевания территории, в составе которых разрабатывается градостроительный план земельного участка, в том числе по инициативе физических и юридических лиц.

Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

2. Подготовка проектов межевания территории, градостроительных планов осуществляется в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Оренбургской области, муниципальными правовыми актами.

3. Распоряжение незастроенными земельными участками осуществляется в соответствии с полномочиями, установленными Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442B49D596EBF0F4F516D162WB39G) Российской Федерации, [Законом](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C7F0EDFD5A4BEE3497345D096E2A7AFAA4D8C35B0A8C4WE3AG) Оренбургской области от 03.07.2015 № 3303/903-V-OЗ "О порядке управления земельными ресурсами на территории Оренбургской области".

4. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке посредством градостроительной подготовки земельных участков, свободных от прав третьих лиц, и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков, имеют право обратиться в уполномоченный орган администрации муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области в соответствии с [п. 3](file:///D:\Проекты%20генеральных%20планов\Генплан%20МО%20СП%20Пригородный%20сельсовет%20Оренбургского%20р-на\ПЗиЗ%20Пр-й%20с-т%20Ор%20р\ТЕКСТ\Текст%2011.2014\Документ%20Правила%20З%20и%20З%20Пригородный%20в%20Печать.docx#Par405) настоящей статьи с соответствующей заявкой.

5. Заявка составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления.

6. В заявке указывается:

- расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка (в том числе в виде соответствующей схемы с обозначением предлагаемого для градостроительной подготовки земельного участка);

- инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения подготавливаемого земельного участка.

7. Рассмотрение заявки осуществляется уполномоченным органом в соответствии с установленным административным регламентом для данного вида услуг.

8. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации уполномоченный орган принимает решение о порядке предоставления земельного участка для строительства и в течение одного месяца.

9. Если уполномоченный орган принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, то заявитель за счет собственных средств проводит работы по градостроительной подготовке территории с целью выявления, образования и постановки на кадастровый учет земельного участка.

10. Если уполномоченный орган принимает решение о предоставлении земельного участка без предварительного согласования места размещения объекта, то градостроительная подготовка территории осуществляется уполномоченным органом самостоятельно либо на основании государственного или муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации. Заявителю направляется приглашение для принятия участия в торгах по приобретению права на запрашиваемый земельный участок.

11. Орган местного самоуправления обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и образованию свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства.

12. Администрация муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области в лице уполномоченного органа организует, обеспечивает и осуществляет работы по градостроительной подготовке территории в целях выявления, образования и постановки на государственный кадастровый учет земельных участков самостоятельно, при реализации Генерального [плана](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C7F0EDFD5A4BEE3497345D695E5A3AEAA4D8C35B0A8C4EAE89A8D03FE516F33B111WB3DG) муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области в рамках работ по формированию и ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации.

13. Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории осуществляется в соответствии со [статьями 45](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CF47F35666W334G), [46](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CF47F3576EW33BG) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## Статья 38. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий

1. Порядок принятия решения о развитии застроенных территорий, проведения аукциона на право заключения договора о развитии застроенных территорий регламентируется [статьями 46.1](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CDW43FG), [46.2](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CAW43EG), [46.3](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3C6W437G) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Решение о развитии застроенной территории в муниципальном образовании Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области принимается администрацией муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области по собственной инициативе, а также по инициативе:

- органов государственной власти Оренбургской области;

- Главы муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области;

- юридических лиц;

- физических лиц.

3. Решение о развитии застроенных территорий муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области принимается в целях:

- оптимального социально-экономического развития застроенных муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области путем сноса аварийных, ветхих, а также строительства новых и реконструкции существующих строений, развития инфраструктуры;

- обеспечения благоустроенным жильем граждан, проживающих в жилых помещениях, непригодных для постоянного проживания;

- ликвидации существующего аварийного жилищного фонда;

- совершенствования механизмов вовлечения в хозяйственный оборот земельных участков для жилищного строительства.

4. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

- многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

- многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ;

- иные объекты капитального строительства, вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, при наличии объектов, указанных в [абзацах втором](file:///D:\Проекты%20генеральных%20планов\Генплан%20МО%20СП%20Пригородный%20сельсовет%20Оренбургского%20р-на\ПЗиЗ%20Пр-й%20с-т%20Ор%20р\ТЕКСТ\Текст%2011.2014\Документ%20Правила%20З%20и%20З%20Пригородный%20в%20Печать.docx#Par441), [третьем](file:///D:\Проекты%20генеральных%20планов\Генплан%20МО%20СП%20Пригородный%20сельсовет%20Оренбургского%20р-на\ПЗиЗ%20Пр-й%20с-т%20Ор%20р\ТЕКСТ\Текст%2011.2014\Документ%20Правила%20З%20и%20З%20Пригородный%20в%20Печать.docx#Par442) настоящего пункта.

5. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории, заключаемого по итогам открытого аукциона.

6. Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, и который не предоставлен в пользование и (или) во владение гражданам или юридическим лицам, предоставляется для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, без проведения торгов лицу, с которым органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории.

7. После предоставления земельного участка лицу, с которым заключен договор о развитии застроенных территорий, указанное лицо осуществляет подготовку проекта планировки и проекта межевания территории, в отношении которой принято решение о развитии.

8. Разработка проектов планировки и проектов межевания осуществляется на основе Генерального плана муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, настоящих Правил с соблюдением требований технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений, а до их вступления в силу в установленном порядке - в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE244294DD695EBF0F4F516D162WB39G) от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании", Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162WB39G) Российской Федерации и с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

## Статья 39. Градостроительная подготовка застроенных территорий, не разделенных на земельные участки, и земельных участков, границы которых не образованы в установленном порядке, на которых расположены здания, строения, сооружения, на застроенных территориях с целью образования земельных участков

1. Градостроительная подготовка застроенных территорий, не разделенных на земельные участки, до вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений, в целях образования земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, осуществляется посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые с соблюдением процедуры публичных слушаний в соответствии со [статьей 46](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CF47F3576EW33BG) Градостроительного кодекса Российской Федерации и утверждаются главой муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

2. Градостроительная подготовка земельных участков, на которых расположены здания, строения сооружения, границы которых не образованы в установленном порядке, не осуществлен государственный кадастровый учет либо в государственном кадастре недвижимости отсутствуют достаточные сведения о земельном участке, осуществляется посредством подготовки и утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории, на основании которой заявитель обеспечивает выполнение кадастровых работ и государственный кадастровый учет земельного участка.

Местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с нормами градостроительного и земельного законодательства.

3. В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовки документации по планировке территории не требуется. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

4. В случае если образование земельных участков под существующими объектами недвижимости осуществляется в связи с изменением целевого назначения этих объектов с установлением новых границ путем размежевания неразделенных земель, образование границ таких земельных участков осуществляется посредством разработки проекта межевания территории.

5. В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений могут фиксироваться границы свободных от застройки земельных участков, свободных от прав третьих лиц, находящихся в государственной и муниципальной собственности, которые могут быть предложены в установленном в соответствии с законодательством порядке для предоставления физическим, юридическим лицам в целях строительства.

6. В целях реализации права выделить посредством градостроительной подготовки из состава неразделенной территории земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома лицо, уполномоченное общим собранием собственников помещений здания, может направить соответствующую заявку в Администрацию муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

7. Администрация муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях.

8. Реализация собственных инициатив обеспечивается администрацией муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем самостоятельных действий по подготовке проектов межевания - если иное не определено законодательством, заключение по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

## Статья 40. Градостроительная подготовка земельных участков в целях предоставления для целей, не связанных со строительством

1. Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии со [статьей 34](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442B49D596EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CF47F3536DW330G) Земельного кодекса Российской Федерации на принципах эффективности, справедливости, публичности, открытости и прозрачности процедур предоставления таких земельных участков.

2. Граждане, заинтересованные в предоставлении или передаче земельных участков в собственность или в аренду из земель, находящихся в муниципальной собственности, для целей, не связанных со строительством, подают заявления в уполномоченный орган в соответствии с [п. 3 ст. 2](file:///D:\Проекты%20генеральных%20планов\Генплан%20МО%20СП%20Пригородный%20сельсовет%20Оренбургского%20р-на\ПЗиЗ%20Пр-й%20с-т%20Ор%20р\ТЕКСТ\Текст%2011.2014\Документ%20Правила%20З%20и%20З%20Пригородный%20в%20Печать.docx#Par381)0 настоящих Правил. В заявлении должны быть определены цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на землю.

3. Уполномоченные органы обеспечивают подготовку информации о таких земельных участках, условиях и сроках их предоставления, целевом использовании, правах на земельный участок, а также заблаговременную публикацию вышеуказанной информации.

4. Рассмотрению подлежат все заявки, поступившие до определенного в публикации срока, в соответствии с установленным административным регламентом для данного вида услуг.

4.1. В случае если на публикацию поступило две и более заявки, то градостроительная подготовка земельного участка выполняется уполномоченным органом самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2462540DC92EBF0F4F516D162WB39G) от 05.04.2013 N 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд".

4.2. В случае если на публикацию поступила одна заявка, то уполномоченный орган в месячный срок со дня поступления заявления утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение градостроительной подготовки в отношении этого земельного участка путем выполнения кадастровых работ, включая осуществление государственного кадастрового учета данного земельного участка в порядке, установленном Федеральным [законом](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442B48D69AEBF0F4F516D162WB39G) "О государственном кадастре недвижимости".

5. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения, осуществляется уполномоченным органом в соответствии с Законом Оренбургской области №3303/903-V-ОЗ от 03.07.2015 «О порядке управления земельными ресурсами на территории Оренбургской области».

6. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

7. Земельные участки из состава территорий общего пользования предоставляются физическим, юридическим лицам под временные строения, сооружения, включая нестационарные объекты, в краткосрочную (до 5 лет) аренду в порядке, установленном нормативными правовыми актами муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

## Статья 41. Градостроительная подготовка незастроенных земельных участков для жилищного строительства либо комплексного освоения в целях жилищного строительства, находящихся в муниципальной собственности

1. Порядок предоставления земельных участков для комплексного освоения комплексного освоения в целях жилищного строительства, находящихся в муниципальной собственности, регламентирован статьями 11, 39.1, 39.2, 39.6, 39.7, 39.11, 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. В случае если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, подготовка документации по планировке территории в границах такого земельного участка или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры.

3. Арендатор земельного участка, предоставленного для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, после утверждения в установленном порядке документации по планировке территории и государственного кадастрового учета земельных участков, предназначенных для жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, в границах ранее предоставленного земельного участка имеет исключительное право, если иное не предусмотрено федеральным законом, приобрести указанные земельные участки в собственность или в аренду.

4. Градостроительная подготовка незастроенных земельных участков для жилищного строительства осуществляется посредством разработки проектов планировки территорий в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

## Статья 42. Градостроительная подготовка земельных участков, образуемых с целью строительства, реконструкции

1. В соответствии с законодательством, правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости - зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации.

Реконструкция объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, может осуществляться только путем приведения таких объектов и земельных участков в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости:

1) на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации;

2) на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения).

4. Градостроительная подготовка земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется посредством подготовки проектов межевания территории или градостроительных планов земельных участков на основании проектной документации.

## Статья 43. Градостроительная подготовка земельных участков, образуемых с целью строительства линейных объектов

1. В соответствии со [статьями 6](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CF47F3506AW331G) - [8](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CF47F35069W33BG) Градостроительного кодекса Российской Федерации, утверждение документации по планировке территории осуществляется органами государственной власти Российской Федерации, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления в области градостроительной деятельности.

2. Для строительства линейного объекта подготавливается проект планировки или проект межевания территории согласно [п. 2 ч. 7 ст. 51](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CD45WF30G) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории осуществляется в соответствии со [статьей 45](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CF47F35666W334G) Градостроительного кодекса Российской Федерации. Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений уполномоченных федеральных органов исполнительной власти, устанавливается Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162WB39G) Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

3. Порядок подготовки документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решений органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, устанавливается Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162WB39G) и законами субъектов Российской Федерации.

Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения главы муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области, устанавливается Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162WB39G) Российской Федерации и нормативными правовыми актами муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

## Статья 44. Особенности предоставление земельных участков на территории муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в муниципальной собственности, определяется земельным законодательством, а также правовыми актами муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

## Статья 45. Право на строительные изменения объектов недвижимости

1. Правообладатели земельных участков, иных объектов недвижимости, привлекаемые ими лица вправе производить строительные изменения объектов недвижимости.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, за исключением случаев, установленных [частью 17 статьи 51](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CF47F3586CW335G) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## Статья 46. Подготовка проектной документации

1. Проектная документация разрабатывается в соответствии:

- с градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному [закону](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE244294DD695EBF0F4F516D162WB39G) от 27.12.2002 N 184-ФЗ "О техническом регулировании" и Градостроительному [кодексу](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162WB39G) Российской Федерации);

- местными нормативами градостроительного проектирования;

- результатами инженерных изысканий;

- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

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

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, создаваемым или реконструируемым в границах образованного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Подготовку проектной документации вправе осуществлять лица, указанные в [части 5 статьи 48](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CA43WF30G) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. В случае если подготовка проектной документации осуществляется физическим или юридическим лицом на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик обязан предоставить такому лицу документы, указанные в [части 6 статьи 48](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CA43WF36G) Градостроительного кодекса РФ.

6. Технические условия подготавливаются и предоставляются в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442A40D290EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CF47F3506EW332G) определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и [Правилами](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442A40D290EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CF47F35068W337G) подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.02.2006 N 83.

7. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросам органов местного самоуправления или правообладателей земельных участков. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

8. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

9. Администрация муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области не позднее чем за тридцать дней до дня проведения соответствующих торгов, либо до дня принятия решения о предоставлении земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для строительства, либо до дня принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта капитального строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, информацию о плате за подключение, а также о плате за технологическое присоединение к электрическим сетям.

10. Состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, определен в [статье 48](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CF47F3576BW33BG) Градостроительного кодекса Российской Федерации. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства установлены в [Постановлении](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442C48D094EBF0F4F516D162WB39G) Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 N 87 "О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию".

11. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных [статьей 49](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CA4EWF31G) Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы.

## Статья 47. Согласование проектной документации

Согласование проектной документации применительно к объектам капитального строительства и их частям осуществляется в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

## Статья 48. Экспертиза проектной документации и результатов инженерных изысканий

1. В соответствии со [статьей 49](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CA4EWF31G) Градостроительного кодекса Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой документации, подлежат государственной экспертизе, за исключением проектной документации, указанной в [части 2](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CA4EWF37G), [3](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CA4EWF35G) и [3.1 статьи 49](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CA4EWF34G) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Государственная экспертиза проектной документации и государственная экспертиза результатов инженерных изысканий проводятся федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Оренбургской области, уполномоченными на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственными указанным органам государственными (бюджетными или автономными) учреждениями.

3. Проектная документация, указанная в [пункте 1](file:///D:\Проекты%20генеральных%20планов\Генплан%20МО%20СП%20Пригородный%20сельсовет%20Оренбургского%20р-на\ПЗиЗ%20Пр-й%20с-т%20Ор%20р\ТЕКСТ\Текст%2011.2014\Документ%20Правила%20З%20и%20З%20Пригородный%20в%20Печать.docx#Par544) настоящей статьи, подлежит государственной экспертизе независимо от источников ее финансирования и формы собственности на объекты капитального строительства, для которых она разрабатывается.

## Статья 49. Разрешение на строительство

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

Разрешение на строительство выдается в соответствии со [статьей 51](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CD47WF35G) Градостроительного кодекса Российской Федерации, законами Оренбургской области.

2. [Разрешение](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE6442B40D499B6FAFCAC1AD365B6FD84AAEECFCE47F351W63EG) на строительство выдается по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации.

3. [Разрешение](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE6442B40D499B6FAFCAC1AD365B6FD84AAEECFCE47F351W63EG) на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается сроком на десять лет.

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

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

6. Строительство объектов капитального строительства без выдачи разрешения не допускается, за исключением случаев, предусмотренных [частью 17 ст. 51](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CF47F3586CW335G) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## Статья 50. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства регулируется [статьей 52](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CF47F3586BW33BG) Градостроительного кодекса Российской Федерации, федеральными законами и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Российской Федерации, настоящими Правилами.

2. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

## Статья 51. Осуществление строительного контроля и государственного строительного надзора

1. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

2. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство.

В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или техническим заказчиком, либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом. Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

3. В процессе строительства, реконструкции проводится государственный строительный надзор в случаях, предусмотренных [частью 1 статьи 54](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CF40WF32G) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Предмет государственного строительного надзора определяется [частью 2 статьи 54](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CF47F2516DW331G) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. В границах муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области государственный строительный надзор осуществляется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти и уполномоченным органом исполнительной власти Оренбургской области в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162WB39G) Российской Федерации.

## Статья 52. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

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

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается Администрацией муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации.

3. Не требуется получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в случаях, предусмотренных нормами действующего законодательства.

## Статья 53. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

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

2. Целью ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности является обеспечение органов государственной власти и местного самоуправления, физических и юридических лиц достоверными сведениями, необходимыми для осуществления градостроительной, инвестиционной и иной хозяйственной деятельности, проведения землеустройства.

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

3. Органом, уполномоченным на ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, является администрация муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы осуществляется в порядке, установленном уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

## Статья 54. Состав документов и материалов, размещаемых в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

Состав документов и материалов, размещаемых в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, определяется в соответствии со [статьей 56](consultantplus://offline/ref=0708352D3D87F59F932C6103C9B9F9BAE2442841DD90EBF0F4F516D162B9A293ADA7C3CF47F3596FW334G) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

## Статья 55. Контроль за использованием объектов недвижимости

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

Муниципальный земельный контроль за использованием земельных участков на территории муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области осуществляется уполномоченным органом администрации муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, определенном правовыми актами муниципального образования Пригородный сельсовет Оренбургского района Оренбургской области.

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

## Статья 56. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение норм, установленных настоящими Правилами, физические, юридические и должностные лица несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

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

**Глава 2. Градостроительное зонирование территории**

**Статья 57. Виды и кодовое обозначение территориальных зон**

Для целей настоящих Правил в границах земель муниципального образования Пригородный сельсовет установлены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовые обозначения территориальных зон | Наименование территориальных зон |
|  | селитебные (ЖИЛЫЕ) ЗОНЫ |
| Ж1 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
| Ж2 | Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами |
| Ж3 | Зона застройки малоэтажными жилыми домами |
|  | ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА |
| О1 | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
|  | Зоны ПРОИЗВОДСТВЕННого использования |
| П 1 | Производственная зона |
|  | ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР |
| И | Зона инженерной инфраструктуры |
| Т | Зона транспортной инфраструктуры |
|  | ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| Сх1 | Зона сельскохозяйственных угодий |
| Сх1(I) | Зона сельскохозяйственных угодий (Земли сельскохозяйственного назначения) |
| Сх2 | Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения |
|  | ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ |
| Р | Зона рекреационного назначения |
| Р(I) | Зона рекреационного назначения (Земли лесного фонда) |
|  | ЗОНЫ ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ |
|  | ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ |
| Сп1(I) | Зона специального назначения, связанная с захоронениями (зона кладбищ) |
| Сп1(II) | Зона специального назначения, связанная с захоронениями (зона скотомогильника с биологической камерой) |

**Статья 58. Особенности размещения и эксплуатации линейных и точечных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры**

**1. Общие положения**

1.1.В пределах территориальных зон всех видов (кроме специально оговоренных в соответствующих регламентах) могут находиться линейные и точечные объекты, на которые в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса РФ не распространяется действие градостроительного регламента данной территориальной зоны

К линейным объектам относятся линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты).

К точечным объектам относятся стационарные технические и конструктивные элементы указанных выше линейных объектов: опоры линий электропередачи, трансформаторные подстанции, насосные станции и колодцы систем инженерной инфраструктуры города, а также объекты обслуживания автотранспорта (станции техобслуживания, автозаправочные станции) если для их размещения выделяются незначительные по размерам (до 0,1 га) специальные земельные участки.

**2. Объекты водоснабжения и канализации**

К линейным объектам водоснабжения и канализации применяются следующие требования:

-территории водопроводных сооружений исключаются из рекреационного и хозяйственного использования, их использование возможно только под профильные функции;

-необходимое условие для объектов, существующих в санитарно-защитной полосе магистральных водоводов – отсутствие источников загрязнения почвы и грунтовых вод. Вдоль линии водоводов устанавливается сервитут ст. 17 настоящих Правил;

-вдоль линии канализационных коллекторов устанавливается сервитут ст. 17 настоящих Правил.

**3. Объекты энергоснабжения**

а) Электроснабжение

В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям для размещения стационарных элементов сетей и линий: опоры линий связи и электрических линий; мачт и башен радиорелейных линий связи, линий электропередачи; надземных сооружений кабельных и воздушных линий связи и электропередачи. Как правило, размеры этих участков нормируются в соответствии с ВСН «Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ». Они изымаются из состава тех землепользований, на территории которых проходит линия связи или электролиния.

Во временное пользование (на период строительства) участки предоставляются в виде полос всей длины трассы прокладки подземного кабеля или подвески проводов воздушных линий. Размеры этих участков определяются в соответствии с ВСН «Нормы отвода земель для электрических сетей напряжением 0,38-750 кВ» по проектам.

К линейным объектам применяются следующие требования:

-использование земель над кабельными линиями и под проводами воздушных линий, а также в створе радиорелейных станций должно осуществляться землепользователями и собственниками земли с соблюдением мер, обеспечивающих сохранность и бесперебойную работу указанных объектов в соответствии с правилами охраны линий связи и электрических сетей – в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

-предприятия связи вправе сооружать воздушные, кабельные и радиорелейные линии связи и устраивать различные приспособления для их обслуживания и ремонта на всех земельных участках, в т. ч. и в полосах отвода и запретных зонах, независимо от их ведомственной подчиненности;

-сроки, содержание и условия проведения этих работ согласовываются с соответствующими землепользователями;

-для проведения работ по техническому обслуживанию и ремонту электрических сетей и линий связи вдоль них устанавливаются охранные зоны, в пределах которых вводится особый режим использования земель;

-ширина зон устанавливается различной в зависимости от вольтажа электрических линий и от местности прохождения линий;

-при прохождении воздушных линий связи по залесенной местности вдоль нее устраивается просека, ширина которой зависит от нормативных требований;

-при прохождении линий электропередачи и связи в парках, заповедниках, по территории зеленых зон вокруг населенных пунктов, ценным лесным массивам, защитным, охранным или запретным зонам ширина просек устанавливается в соответствии с нормативными требованиями;

-при прохождении линий через территорию садов с насаждениями высотой не более 4 метров, вырубка просек может не производиться;

-земельная площадь охранных зон линий электропередачи и связи не подлежит изъятию у землепользователей, по территории которых они проходят, но права их ограничиваются требованиями, предъявляемыми к охранной зоне или установлением сервитута. Организациям, эксплуатирующим линии электропередачи и связи, разрешается производить в охранных зонах земляные работы, необходимые для ремонта этих линий;

-плановые работы по ремонту и реконструкции электролиний и линий связи, проходящих по сельскохозяйственным угодьям, производятся по согласованию с землепользователями и, как правило, в период, когда эти угодья не заняты сельскохозяйственными культурами или когда есть возможность обеспечить сохранность этих культур.

б) Газоснабжение

Охранная зона объектов системы газоснабжения – территория с особыми условиями использования, которая устанавливается в порядке, определенном Правительством Российской Федерации, вдоль трассы газопроводов и вокруг других объектов данной системы газоснабжения в целях обеспечения нормальных условий эксплуатации таких объектов и исключения возможности их повреждения.

К линейным объектам применяются следующие требования:

-использование полосы земель над трубопроводами осуществляется землепользователем, по территории которого проложен трубопровод, по своему усмотрению без каких-либо официально установленных ограничений при общем установленном условии: оно должно осуществляться с соблюдением мер по обеспечению сохранности трубопроводов;

-запрещаются действия, которые могли бы причинить вред трубопроводу (глубокое бурение, взрывные работы, строительство сооружений, построек и др.);

-любые работы и действия, производимые в охранных зонах трубопроводов, кроме ремонтно-восстановительных и сельскохозяйственных работ, могут выполняться только при получении ордера на производство земельных работ в охранной зоне магистрального трубопровода от предприятия трубопроводного транспорта.

-разрешение на производство работ может быть выдано только при условии наличия у производителя работ проектной и исполнительной документации, на которой обозначены действующие трубопроводы;

-после завершения строительства трубопровода, временно занимаемые полосы земель приводятся в состояние, пригодное для использования по основному целевому назначению и возвращаются прежнему землепользователю;

-полевые сельскохозяйственные работы в охранных зонах трубопроводов производятся землепользователями с предварительным уведомлением предприятия трубопроводного транспорта об их начале;

-на орошаемых землях, находящихся в охранных зонах трубопроводов, работы, связанные с временным затоплением земель, производятся по согласованию между землепользователем и предприятием трубопроводного транспорта;

-в случае, когда установлено, что техническое состояние участка трубопровода требует выполнения ремонтных работ для предотвращения возможного его разрушения или утечки транспортируемой продукции, предприятие трубопроводного транспорта имеет право временно (до окончания ремонта) запретить проведение любых, в том числе сельскохозяйственных работ, кроме, связанных с ремонтом;

-[организации](http://www.pravoteka.ru/enc/4007.html), эксплуатирующие системы газоснабжения, обязаны приостанавливать [работы](http://www.pravoteka.ru/enc/5045.html) в их охранной зоне, выполняемые другими [организациями](http://www.pravoteka.ru/enc/4007.html) с нарушением требований Постановления Правительства РФ от 20.11.2000 № 878 «Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей» и минимальных расстояний от трубопровода до объектов различного назначения, установленных действующими строительными нормами и правилами по проектированию магистральных трубопроводов.

в) Теплоснабжение

Охрана тепловых сетей осуществляется для обеспечения сохранности их элементов и бесперебойного теплоснабжения потребителей путем проведения комплекса мер организационного и запретительного характера.

Охране подлежит весь комплекс сооружений и устройств, входящих в тепловую сеть: трубопроводы и камеры с запорной и регулирующей арматурой и контрольно – измерительными приборами, компенсаторы, опоры, насосные станции, баки-аккумуляторы горячей воды, центральные и индивидуальные тепловые пункты, электрооборудование управления задвижками, кабели устройств связи и телемеханики.

Охрана тепловых сетей осуществляется предприятием, в ведении которого находятся тепловые сети, независимо от его организационно-правовой формы.

Предприятия, организации, граждане в охранных зонах тепловых сетей обязаны выполнять требования работников предприятий, в ведении которых находятся тепловые сети, направленные на обеспечение сохранности тепловых сетей и предотвращение несчастных случаев.

Охранные зоны тепловых сетей устанавливаются вдоль трасс прокладки тепловых сетей в виде земельных участков шириной, определяемой углом естественного откоса грунта, но не менее 3 метров в каждую сторону, считая от края строительных конструкций тепловых сетей или от наружной поверхности изолированного теплопровода бесканальной прокладки.

Минимально допустимые расстояния от тепловых сетей до зданий, сооружений, линейных объектов определяются в зависимости от типа прокладки, а также климатических условий конкретной местности и подлежат обязательному соблюдению при проектировании, строительстве и ремонте указанных объектов в соответствии с требованиями СНиП 2.04.07-86 «Тепловые сети».

В пределах охранных зон тепловых сетей не допускается производить действия, которые могут повлечь нарушения в нормальной работе тепловых сетей, их повреждение, несчастные случаи или препятствующие ремонту:

-размещать автозаправочные станции, хранилища горюче-смазочных материалов, складировать агрессивные химические материалы;

-загромождать подходы и подъезды к объектам и сооружениям тепловых сетей, складировать тяжелые и громоздкие материалы, возводить временно расположенные объекты;

-устраивать спортивные и игровые площадки, неорганизованные рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, гаражи, огороды и т. п.;

-устраивать всякого рода свалки, разжигать костры, сжигать бытовой мусор или промышленные отходы;

-производить работы ударными механизмами, производить сброс и слив едких и коррозионно-активных веществ и горюче-смазочных материалов;

-проникать в помещения павильонов, центральных и индивидуальных тепловых пунктов посторонним лицам; открывать, снимать, засыпать люки камер тепловых сетей; сбрасывать в камеры мусор, отходы, снег и т. д.;

-снимать покровный металлический слой тепловой изоляции; разрушать тепловую изоляцию; ходить по трубопроводам надземной прокладки (переход через трубы разрешается только по специальным переходным мостикам);

-занимать подвалы зданий, особенно имеющих опасность затопления, в которых проложены тепловые сети или оборудованы тепловые вводы под мастерские, склады, для иных целей; тепловые вводы в здания должны быть герметизированы.

В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети, запрещается:

-производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;

-производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;

-производить погрузочно-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;

-сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

Проведение вышеперечисленных работ должно согласовываться с владельцами тепловых сетей не менее чем за 3 дня до начала работ.

Присутствие представителя владельца тепловых сетей необязательно, если это предусмотрено согласованием.

Предприятия, получившие письменное разрешение на ведение указанных работ в охранных зонах тепловых сетей, обязаны выполнять их с соблюдением условий, обеспечивающих сохранность этих сетей.

Перед началом работ в охранных зонах ответственные производители работ должны быть проинструктированы владельцем тепловых сетей относительно порядка их проведения и ознакомлены с расположением трасс подземной прокладки, о чем должна быть сделана запись в регистрационном журнале либо составлен соответствующий акт.

При обнаружении утечки пара или воды из-за повреждений трубопроводов тепловой сети, при обнаружении теплопроводов, не указанных в документации, производитель работ обязан прекратить проведение работ и немедленно поставить в известность предприятие, в ведении которого находятся данные тепловые сети.

Место утечки пара или воды должно быть ограждено, установлены предупреждающие знаки и сигнальное освещение (в необходимых случаях должны быть выставлены наблюдающие).

Предприятия, в ведении которых находятся тепловые сети, обязаны регулярно оповещать население о соблюдении данных требований через средства массовой информации.

Предприятия, выполняющие работы, которые вызывают необходимость переустройства тепловых сетей или защиты их от повреждений, должны проводить их при обязательном наличии и в строгом соответствии с проектной документацией на эти работы за счет своих средств по согласованию с владельцем тепловых сетей.

Предприятия, производственная деятельность которых вызывает загрязнение или коррозию тепловых сетей, должны проводить мероприятия, направленные на устранение причин, вызывающих загрязнение и коррозию, а также мероприятия по защите тепловых сетей от электрокоррозии.

Ущерб, причиненный тепловым сетям при проведении в охранных зонах согласованных работ, должен быть возмещен за счет средств предприятия – производителя работ – в установленном законодательством порядке.

Работы в охранных зонах тепловых сетей, совпадающих с полосой отвода железных и автомобильных дорог, с охранными зонами линий электропередачи и связи, других линейных объектов, проводятся по согласованию между заинтересованными организациями.

Работы в непосредственной близости от тепловых сетей должны выполняться в соответствии с проектом производства работ, разрабатываемым с соблюдением требований «Об утверждении Типовой инструкции по технической эксплуатации тепловых сетей систем коммунального теплоснабжения», утвержденной Приказом Госстроя РФ от 13.12.2000 N 285.

Предприятия, в ведении которых находятся сети водопровода, канализации, должны незамедлительно принять меры к устранению причин, вызывающих попадание воды в соседние тепловые сети, при поступлении в их адрес соответствующих уведомлений от владельцев тепловых сетей.

Предприятия, на территории которых проходят тепловые сети, или эксплуатирующие сооружения, в которых расположены трубопроводы тепловых сетей (мосты, коллекторы, путепроводы), обязаны проводить мероприятия по предупреждению и предотвращению факторов, отрицательно влияющих на надежность тепловых сетей.

Работникам предприятий, в ведении которых находятся тепловые сети, должна быть обеспечена возможность беспрепятственного доступа к объектам тепловых сетей, находящихся на территории других предприятий, для их обслуживания и ремонта.

Предприятия, организации, граждане в охранных зонах тепловых сетей и вблизи них обязаны выполнять требования работников предприятий, в ведении которых находятся тепловые сети, направленные на обеспечение сохранности тепловых сетей и предотвращение несчастных случаев.

На автомобильных и железных дорогах в местах их пересечения тепловыми сетями (при надземной прокладке на высоких опорах) необходимо устанавливать дорожные габаритные знаки, определяющие допустимые размеры провозимых грузов и механизмов. Габаритные знаки устанавливает организация, в ведении которой находится дорога, после соответствующего представления и согласования с организацией, эксплуатирующей тепловые сети.

Места пересечения тепловых сетей с реками, каналами обозначаются сигнальными знаками согласно Уставу внутреннего водного транспорта. Во избежание повреждений трубопроводов надземной прокладки, проходящих вдоль автомобильных дорог, при дорожно-транспортных авариях, а также во избежание возникновения аварийных ситуаций на дорогах при повреждении трубопроводов следует предусматривать при реконструкции и проектировании тепловых сетей устройство оградительных сооружений, разделяющих автодороги и тепломагистрали.

Плановые работы по ремонту, реконструкции тепловых сетей, вызывающие нарушения дорожного покрытия, проводятся на основании договора, заключаемого владельцами тепловых сетей с владельцами автомобильных дорог, а также с соответствующими службами местных органов исполнительной власти. Условия проведения работ должны соответствовать действующим в данном городе (населенном пункте) правилам производства этих работ и быть согласованы не позднее, чем за 5 дней до начала работ.

Работы по предотвращению аварий и ликвидации их последствий проводятся без предварительного согласования, но с обязательным уведомлением подразделений ГИБДД, предприятий, в ведении которых находятся автомобильные дороги, соответствующих служб исполнительных органов. Работы, связанные с аварийными раскопками подземных коммуникаций (тепловые сети, водопровод, канализация, кабельная сеть), необходимо проводить в присутствии представителя организации, в ведении которой находятся указанные коммуникации.

Предприятия и организации, которые выполняют указанные работы, должны устраивать объезды, ограждения мест производства работ, устанавливать соответствующие дорожные и предупреждающие знаки, а после завершения работ проводить восстановление дорожного покрытия.

4. Сооружения ливневой канализации

Ливневая канализация предназначена для обеспечения организации и отвода поверхностного стока в целях повышения общего уровня благоустройства городской территории, создания необходимых условий работы автомобильных дорог и пешеходных проходов, а также в соответствии с требованиями градостроительных норм и правил. Неорганизованный поверхностный сток вызывает размыв отдельных участков, особенно склонов оврагов и рек, образование промоин и оползней, подъем уровня грунтовых вод (в связи с инфильтрацией поверхностных вод в грунт).

Ливневая канализация состоит из магистральных ливневых коллекторов, проходящих, как правило, по транспортным коридорам, внутри микрорайонных коллекторов, очистных сооружений ливневой канализации, сооружений для принудительной откачки и прочих сооружений.

В пределах городских территорий, как правило, следует предусматривать дождевую канализацию закрытого типа (СНиП 2.07.01-89\*). Применение открытых водоотводящих устройств (канав, кюветов, лотков) допускается в районах малоэтажной застройки, а также на территории парков с устройством мостиков или труб на пересечении с улицами, дорогами, проездами и тротуарами. На рекреационных территориях допускается осуществлять систему отвода поверхностных и подземных вод в виде сетей открытого типа.

Поверхностные сточные воды при раздельной системе канализации следует направлять для очистки на локальные или централизованные очистные сооружения поверхностного стока.

Смесь поверхностных вод с бытовыми и производственными сточными водами при полураздельной системе канализации следует очищать по полной схеме очистки, принятой для городских сточных вод.

Поверхностный сток с территории промышленных предприятий, складских хозяйств, автохозяйств и других, а также с особо загрязненных участков, расположенных на селитебных территориях (загрязненный токсичными веществами органического и неорганического происхождения), должен подвергаться очистке на самостоятельных очистных сооружениях с преимущественным использованием очищенных вод на производственные нужды.

Санитарно-защитную зону от очистных сооружений поверхностного стока до жилой застройки следует принимать по согласованию с Управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по [Оренбургской](file:///C:\оренбургской) области.

К линейным и точечным объектам ливневой канализации применяются следующие требования:

-территории линейных и точечных объектов ливневой канализации изымаются из рекреационного и хозяйственного использования, их использование возможно только под профильные функции;

-на территории линейных и точечных объектов ливневой канализации запрещаются все виды строительства, а также все виды хозяйственной деятельности, не относящиеся к эксплуатации, реконструкции и капитальному ремонту этих сооружений;

-использование полосы земель над линейными и точечными объектами ливневой канализации осуществляется землепользователем, по территории которого проложен ливневой коллектор;

-запрещаются действия, которые могли бы причинить вред линейным и точечным объектам ливневой канализации (глубокое бурение, взрывные работы, строительство сооружений, построек и др.);

-любые работы и действия, производимые в охранных зонах линейных и точечных объектов ливневой канализации, кроме ремонтно-восстановительных и сельскохозяйственных работ, могут выполняться только по получении разрешения на производство работ в охранной зоне ливневого коллектора от владельца;

-разрешение на производство работ в охранных зонах линейных и точечных объектов ливневой канализации может быть выдано только при условии наличия у производителя работ проектной и исполнительной документации, на которой нанесены действующие линейные и точечные объекты ливневой канализации;

-территории очистных сооружений ливневой канализации, насосных станций и прочих сооружений изымаются из рекреационного и хозяйственного использования, их использование возможно только под профильные функции.

-на территории очистных сооружений ливневой канализации допускается проведение работ по озеленению и утилизации осадка.

-вдоль линейных объектов (линий канализационных коллекторов ливневой канализации) устанавливается публичный сервитут в порядке, определенном статьей 17 настоящих Правил.

5. Сооружения осушительной (дренажной) сети

Осушительная сеть предназначена для защиты территории и конкретных зданий и сооружений от подтопления грунтовыми водами.

Осушительная сеть состоит из магистральных дренажных коллекторов, проходящих, как правило, по транспортным коридорам, локальных дренажей вокруг зданий и сооружений, сооружений для принудительной откачки и прочих сооружений.

К линейным и точечным объектам осушительной сети применяются следующие требования:

-территории линейных и точечных объектов осушительной сети изымаются из рекреационного и хозяйственного использования, их использование возможно только под профильные функции;

-на территории линейных и точечных объектов осушительной сети запрещаются все виды строительства, а также все виды хозяйственной деятельности, не относящиеся к эксплуатации, реконструкции и капитальному ремонту этих сооружений;

-использование полосы земель над линейными и точечными объектами осушительной сети осуществляется землепользователем, по территории которого проложен дренажный коллектор;

-запрещаются действия, которые могли бы причинить вред линейным и точечным объектам осушительной сети (глубокое бурение, взрывные работы, строительство сооружений, построек и др.);

-любые работы и действия, производимые в охранных зонах линейных и точечных объектов осушительной сети, кроме ремонтно-восстановительных и сельскохозяйственных работ, могут выполняться только по получении разрешения на производство работ в охранной зоне осушительной сети от балансодержателя;

-разрешение на производство работ в охранных зонах линейных и точечных объектов осушительной сети может быть выдано только при условии наличия у производителя работ проектной и исполнительной документации, на которой нанесены действующие линейные и точечные объекты осушительной сети;

-вдоль линейных объектов (линий дренажных и ливнедренажных коллекторов) устанавливается публичный сервитут в порядке, определенном статьей 14 настоящих Правил.

**Статья 59. Градостроительные регламенты. Селитебные (жилые) зоны**

Селитебные (жилые) зоны предназначены для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям.

**Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из индивидуальных жилых домов (в том числе одноэтажных, двухэтажных и трехэтажных) с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- Код 2.1 - для индивидуального жилищного строительства (Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания 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, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек).

- Код 2.2 - для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных).

- Код 8.3 - обеспечение внутреннего правопорядка (Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий);

- Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2).

- Код 12.0.1-Улично-дорожная сеть (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, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств).

- Код 12.0.2 - Благоустройство территории (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:**

- Код 2.7.1 -Хранение автотранспорта (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)

- Код 13.2- Ведение садоводства (Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей)

**Условно разрешенные виды использования:**

- Код 2.4 - передвижное жилье (Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования);

- Код 2.7 - обслуживание жилой застройки (Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны).

Состав кода 2.7 для территориальной зоны "Ж.1"

- Код 3.1 - Коммунальное обслуживание (Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2). - Код 3.1.1 - Предоставление коммунальных услуг (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)

- Код 3.1.2 - Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)

- Код 3.2 - Социальное обслуживание (Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4). - Код 3.2.1 – Дома социального обслуживания (Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан); размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами

- Код 3.2.2 – Оказание социальной помощи населению (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)

- Код 3.2.3 – Оказание услуг связи (Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи)

- Код 3.2.4 – Общежития (Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7 - Код 3.3 - Бытовое обслуживание (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).

- Код 3.4 - Здравоохранение (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2). - Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории);

- Код 3.4.2 - Стационарное медицинское обслуживание (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)

- Код 3.5.1 - дошкольное, начальное и среднее общее образование (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом);

- Код 3.6- Культурное развитие (Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3).

- Код 3.6.1 - Объекты культурно-досуговой деятельности (Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев). - Код 3.6.2 – Парки культуры и отдыха (Размещение парков культуры и отдыха).

- Код 3.6.3 -Цирки и зверинцы (Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе). - Код 3.7 - Религиозное использование (Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2). - Код 3.7.1 – Осуществление религиозных обрядов (Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)

- Код 3.7.2 – Религиозное управление и образование (Размещение 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).

- Код 3.10.1 - Амбулаторное ветеринарное обслуживание (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных).

- Код 4.1- Деловое управление (Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).

- Код 4.3- Рынки (Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка).

-Код -4.4- Магазины (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м).

-Код -4.6- Общественное питание (Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

- Код 5.1- спорт (размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей).

- Код 5.1.2- Обеспечение занятий спортом в помещениях (Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях).

- Код 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).

- Код 3.5.2- Среднее и высшее профессиональное образование (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом).

- Код 3.8 - Общественное управление (Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2)

- Код 4.7 - гостиничное обслуживание (Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них).

- Код 4.8 - Развлечения (Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3).

- Код 4.8.1 -Развлекательные мероприятия (Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок).

- Код 4.8.2 -Проведение азартных игр (Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон).

- Код 4.8 .3 - Проведение азартных игр в игорных зонах (Размещение зданий и сооружений в игорных зонах, где допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон).

- Код 4.9 - Служебные гаражи (Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо).

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | | Значения параметров |
| Отдельно стоящий односемейный дом |
| Минимальная площадь | кв.м. | 600 |
| Максимальная площадь | кв.м | 5000 |
| Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы (проезда) | м. | 12 |
| Максимальная ширина участка вдоль фронта улицы (проезда) | м | 60 |
| Минимальный отступ строений от передней границы участка и основным строением (в случаях если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) | м | 5 (разрешается вынос гаража на красную линию, при условии сохранения охранных зон инженерных сетей) |
| Минимальные отступы строений от боковых границ участка | м | а) 3-при выполнении противопожарных требований;  б) 5-в иных случаях |
| Минимальный отступ строений от задней границы участка | м | 3 |
| Минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др. в случае отдельного размещения от дома) | м | 1 |
| Минимальный отступ от границ соседнего участка до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы | м | 4 |
| Предельное количество этажей (в том числе – мансардный этаж) | шт | 3  2 (для всех вспомогательных строений. Исключение составляют шпили, башни, флагштоки) |
| Предельная высота зданий (до конька крыши), строений, сооружений; | м | 12 |
| Максимальный процент застройки участка | % | 45 |
| коэффициент плотности застройки |  | 0,7 |

Установить предельный размер земельного участка (для целей не связанных с жилищным строительством) предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 10000 кв. м. (1 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв. м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв. м.). Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для целей, не связанных с жилищным строительством, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

– минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 5 метров;

– минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;

– минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;

– максимальный процент застройки участка – 60%.

Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормами "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*"(утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр).

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

Требования к ограждению земельных участков:

– ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии

с требованиями Правил благоустройства МО Пригородный сельсовет;

– высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;

– ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;

– характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

При разделе земельного участка, образованию не подлежит земельный участок, если в результате образуется участок, площадь которого составляет менее 600 м2.

При разделе земельного участка, образованию не подлежит земельный участок, если в результате образуется земельный участок, передняя граница которого, смежная или выходящая большей своей частью на хозяйственный проезд, скотопрогон.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Запрещено строительство индивидуальных жилых домов на земельных участках передняя граница которого, смежная или выходящая большей своей частью на хозяйственный проезд, скотопрогон.

Запрещено строительство более одного индивидуального жилого дома на одном земельном участке.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному письменному согласию их собственников, удостоверенному в нотариальной форме, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению при условии соблюдения предельных минимальных параметров разрешенного строительства.

Встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части дома, перед которыми необходимо предусматривать стоянки транспортных средств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Примечание 1. Неустановленные показатели, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов других нормативных документов.

Примечание 2. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют. Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать. Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

**Ж2 -Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами**

Зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами Ж2 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из индивидуальных жилых домов и блокированной жилой застройки (в том числе одноэтажных, двухэтажных и трехэтажных) с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- Код 2.1 - для индивидуального жилищного строительства (Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания 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, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек).

- Код 2.2 - для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок) (Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных).

- Код 2.3 - Блокированная жилая застройка (Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха)

- Код 8.3 - обеспечение внутреннего правопорядка (Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий);

- Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2).

Состав кода 12.0 для территориальной зоны "Ж.2"

Код 12.0.1-Улично-дорожная сеть (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, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств) Код 12.0.2 - Благоустройство территории (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:**

- Код 2.7.1 -Хранение автотранспорта (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)

-Код 13.2-Ведение садоводства (Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1, хозяйственных построек и гаражей)

**Условно разрешенные виды использования:**

- Код 2.4 - передвижное жилье (Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования);

- Код 2.7 - обслуживание жилой застройки (Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны).

Состав кода 2.7 для территориальной зоны "Ж.2"

Код 3.1 - Коммунальное обслуживание (Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2).

Код 3.1.1 - Предоставление коммунальных услуг (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)

Код 3.1.2 - Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)

Код 3.2 - Социальное обслуживание (Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4).

- Код 3.2.1 – Дома социального обслуживания (Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан); размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами

Код 3.2.2 – Оказание социальной помощи населению (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)

Код 3.2.3 – Оказание услуг связи (Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи)

Код 3.2.4 – Общежития (Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7).

Код 3.3 - Бытовое обслуживание (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).

Код 3.4 - Здравоохранение (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2).

Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории);

Код 3.4.2 - Стационарное медицинское обслуживание (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)

Код 3.5.1 - дошкольное, начальное и среднее общее образование (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом);

Код 3.6- Культурное развитие (Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3).

Код 3.6.1 - Объекты культурно-досуговой деятельности (Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев).

Код 3.6.2 – Парки культуры и отдыха (Размещение парков культуры и отдыха).

Код 3.6.3 -Цирки и зверинцы (Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе). Код 3.7 - Религиозное использование (Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2).

Код 3.7.1 – Осуществление религиозных обрядов (Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)

Код 3.7.2 – Религиозное управление и образование (Размещение 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).

Код 3.10.1 - Амбулаторное ветеринарное обслуживание (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных).

Код 4.1 - Деловое управление (Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).

Код 4.3- Рынки (Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка).

Код - 4.4 - Магазины (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м).

Код - 4.6 - Общественное питание (Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

Код 5.1.2- Обеспечение занятий спортом в помещениях (Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях).

Код 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).

Код 5.1- спорт (размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей).

- Код 3.8 - Общественное управление (Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2)

- Код 4.7 - гостиничное обслуживание (Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);

- Код 4.8 - Развлечения (Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3).

Состав кода 4.8 для территориальной зоны "Ж.2"

Код 4.8.1 -Развлекательные мероприятия (Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок).

Код 4.8.2 -Проведение азартных игр (Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон).

Код 4.8 .3 - Проведение азартных игр в игорных зонах (Размещение зданий и сооружений в игорных зонах, где допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон).

- Код 4.9 - Служебные гаражи (Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо).

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | | | Значения параметров | | | | |
| Отдельно стоящий односемейный дом | | Жилая единица на одну семью  в блокированном доме | |
| Минимальная площадь | кв.м. | 600 | | 100 | |
| Максимальная площадь | кв.м | 5000 | | 600 | |
| Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы (проезда) | м. | 12 | | 4,5 | |
| Максимальная ширина участка вдоль фронта улицы (проезда) | м | 60 | | 25 | |
| Минимальный отступ строений от передней границы участка и основным строением (в случаях если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) | м | 5 (разрешается вынос гаража на красную линию, при условии сохранения охранных зон инженерных сетей) | | 5  (разрешается вынос гаража на красную линию, при условии сохранения охранных зон инженерных сетей) | |
| Минимальные отступы строений от боковых границ участка | м | а) 3-при выполнении противопожарных требований;  б) 5-в иных случаях | | а) 0-в случаях примыкания к соседним блокам;  б) 3-в иных случаях | |
| Минимальный отступ строений от задней границы участка | м | а) 3-при выполнении противопожарных требований;  б) 5-в иных случаях | | а) 3-при выполнении противопожарных требований;  б) 5-в иных случаях | |
| Минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др. в случае отдельного размещения от дома) | м | 1 | | 1 | |
| Минимальный отступ от границ соседнего участка до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы | м | 4 | | 4 | |
| Предельное количество этажей (в том числе – мансардный этаж) | шт | а) 3  б) 2 (для всех вспомогательных строений. Исключение составляют шпили, башни, флагштоки) | | а) 3  б) 2 (для всех вспомогательных строений. Исключение составляют шпили, башни, флагштоки) | |
| Предельная высота зданий (до конька крыши), строений, сооружений; | м | 12 | | 12 | |
| Максимальный процент застройки участка | % | 45 | | 80 | |
| коэффициент плотности застройки |  | 0,7 | | 0,9 | |

Установить предельный размер земельного участка (для целей не связанных с жилищным строительством) предназначенного для размещения объектов капитального строительства – 10000 кв. м. (1 га), минимальный размер земельного участка – 100 кв. м. (для объектов коммунального обслуживания – 1 кв. м.). Для территорий общего пользования – предельный размер не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для целей, не связанных с жилищным строительством, минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, максимальный процент застройки, установить:

– минимальный отступ строений от передней границы участка (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 5 метр;

– минимальные отступы строений от боковых границ участка – 3 метра;

– минимальный отступ строений от задней границы участка – 3 метра;

– максимальный процент застройки участка – 60%.

Параметр количества парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с нормами "СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*"(утв. Приказом Минстроя России от 30.12.2016 N 1034/пр).

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

требования к ограждению земельных участков:

– ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии

с требованиями Правил благоустройства МО Пригородный сельсовет;

– высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;

– ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;

– характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

При разделе земельного участка, образованию не подлежит земельный участок, если в результате образуется участок, площадь которого составляет менее 600 м2.

При разделе земельного участка, образованию не подлежит земельный участок, если в результате образуется земельный участок, передняя граница которого, смежная или выходящая большей своей частью на хозяйственный проезд, скотопрогон.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Запрещено строительство индивидуальных жилых домов на земельных участках передняя граница которого, смежная или выходящая большей своей частью на хозяйственный проезд, скотопрогон.

Запрещено строительство более одного индивидуального жилого дома на одном земельном участке.

Запрещено устройство выгребных ям для объектов капитального строительства в случае размещения сети центральной канализации по передней или задней границе земельного участка.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному письменному согласию их собственников, удостоверенному в нотариальной форме, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению при условии соблюдения предельных минимальных параметров разрешенного строительства.

Встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части дома, перед которыми необходимо предусматривать стоянки транспортных средств в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Примечание 1. Неустановленные показатели, определяются в соответствии с требованиями технических регламентов других нормативных документов.

Примечание 2. Передней границей земельного участка считается граница участка, смежная или выходящая большей своей частью на территорию общего пользования. У земельного участка может быть несколько передних границ. У земельного участка, расположенного внутри существующей застройки, передние границы отсутствуют. Задняя граница земельного участка – это граница, противоположная передней границе земельного участка. У земельного участка, имеющего две и более передних границ, задняя граница может отсутствовать. Граница земельного участка, расположенная сбоку от передней, является боковой. Боковой границей также считается граница земельного участка, не являющаяся передней или задней границей.

Минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др. в случае отдельного размещения от дома) - 1 м;

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, содержащимися в местных нормативах градостроительного проектирования МО Пригородный сельсовет.

**Ж3. Зона застройки малоэтажными жилыми домами**

Зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж3 выделена для формирования жилых районов из малоэтажных жилых домов с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- Код 2.1.1 - Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома;

- Код 2.3 - блокированная жилая застройка (Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха).

- Код 3.1 - коммунальное обслуживание (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);

- Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории);

- Код 3.5.1 - дошкольное, начальное и среднее общее образование (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом);

- Код 5.1.- спорт (Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов);

- Код 8.3 - обеспечение внутреннего правопорядка (Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий);

- Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2).

Состав кода 12.0 для территориальной зоны "Ж.3"

Код 12.0.1-Улично-дорожная сеть (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, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств)

Код 12.0.2 - Благоустройство территории (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:**

- Код 2.7 - обслуживание жилой застройки (Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 5.1.2, 5.1.3, если их размещение необходимо для обслуживания жилой застройки, а также связано с проживанием граждан, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не нарушает права жителей, не требует установления санитарной зоны).

Состав кода 2.7 для территориальной зоны "Ж.3"

Код 3.1 - Коммунальное обслуживание (Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2).

Код 3.1.1 - Предоставление коммунальных услуг (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)

Код 3.1.2 - Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)

Код 3.2 - Социальное обслуживание (Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4).

Код 3.2.1 – Дома социального обслуживания (Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан); размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами

Код 3.2.2 – Оказание социальной помощи населению (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)

Код 3.2.3 – Оказание услуг связи (Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи)

Код 3.2.4 – Общежития (Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7).

Код 3.3 - Бытовое обслуживание (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро).

Код 3.4 - Здравоохранение (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2).

Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории);

Код 3.4.2 - Стационарное медицинское обслуживание (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)

Код 3.5.1 - дошкольное, начальное и среднее общее образование (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом);

Код 3.6- Культурное развитие (Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3).

Код 3.6.1 - Объекты культурно-досуговой деятельности (Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев).

Код 3.6.2 – Парки культуры и отдыха (Размещение парков культуры и отдыха).

Код 3.6.3 -Цирки и зверинцы (Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе).

Код 3.7 - Религиозное использование (Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2).

Код 3.7.1 – Осуществление религиозных обрядов (Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)

Код 3.7.2 – Религиозное управление и образование (Размещение 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).

Код 3.10.1 - Амбулаторное ветеринарное обслуживание (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных).

Код 4.1 - Деловое управление (Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).

Код 4.3- Рынки (Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка).

Код - 4.4 - Магазины (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м).

Код - 4.6 - Общественное питание (Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

Код 5.1.2- Обеспечение занятий спортом в помещениях (Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях).

Код 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).

**Условно разрешенные виды использования:**

- Код 2.1 - для индивидуального жилищного строительства (Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания 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, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек).

- Код 2.7.1 - объекты гаражного назначения (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);

- Код 3.2 - социальное обслуживание (Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4);

Состав кода 3.2. для территориальной зоны "Ж.3"

Код 3.2.1 – Дома социального обслуживания (Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан); размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами

Код 3.2.2 – Оказание социальной помощи населению (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)

Код 3.2.3 – Оказание услуг связи (Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи)

Код 3.2.4 – Общежития (Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7).

- Код 3.3 - бытовое обслуживание (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро);

- Код 3.4 - здравоохранение (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2);

Состав кода 3.4. для территориальной зоны "Ж.3"

- Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории);

- Код 3.4.2 - стационарное медицинское обслуживание (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);

- Код 3.6 - культурное развитие (Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3);

Состав кода 3.6. для территориальной зоны "Ж.3"

Код 3.6.1 - Объекты культурно-досуговой деятельности (Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев).

Код 3.6.2 – Парки культуры и отдыха (Размещение парков культуры и отдыха).

Код 3.6.3 -Цирки и зверинцы (Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе).

- Код 3.7 - Религиозное использование (Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2).

- Код 3.7.1 – Осуществление религиозных обрядов (Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)

- Код 3.7.2 – Религиозное управление и образование (Размещение 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).

- Код 3.10.1 - амбулаторное ветеринарное обслуживание (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных);

- Код 4.1 - деловое управление (Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);

- Код 4.3 - рынки (Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка);

- Код 4.4 - магазины (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

- Код 4.5 - банковская и страховая деятельность (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги).

- Код 4.6 - общественное питание (Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары));

- Код 4.7 - гостиничное обслуживание (размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);

-Код- 4.8 – Развлечения (Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.8.1](consultantplus://offline/ref=B580A50A7A3189D620C213354913B08AA8CDF1BF315E242A5EDE4DD0C01C9B777FDADECDC69CA2022042C967356B7B70BD210CB532I5w7M) - [4.8.3](consultantplus://offline/ref=B580A50A7A3189D620C213354913B08AA8CDF1BF315E242A5EDE4DD0C01C9B777FDADECDC696A2022042C967356B7B70BD210CB532I5w7M)).

Состав кода 4.8 для территориальной зоны "Ж.3"

Код 4.8.1 -Развлекательные мероприятия (Размещение зданий и сооружений, предназначенных для организации развлекательных мероприятий, путешествий, для размещения дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов и т.п., игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр), игровых площадок)

Код 4.8.2 -Проведение азартных игр (Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения букмекерских контор, тотализаторов, их пунктов приема ставок вне игорных зон)

Код 4.8 .3 - Проведение азартных игр в игорных зонах (Размещение зданий и сооружений в игорных зонах, где допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон).

- Код 4.9 - Служебные гаражи (Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо);

- Код 4.10- Выставочно-ярмарочная деятельность (Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий).

- Код 6.8 - связь (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 видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3).

**Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | | | Значения параметров | | |
| Отдельно стоящий односемейный дом | Жилая единица на одну семью  в блокированном доме | Малоэтажные многоквартирные дома |
| Минимальная площадь | кв.м. | 600 | | 100 | 1000 |
| Максимальная площадь | кв.м | 5000 | | 600 | 10000 |
| Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы (проезда) | м. | 12 | | 6 | 25 |
| Максимальная ширина участка вдоль фронта улицы (проезда) | м | 60 | | 25 | 150 |
| Минимальный отступ строений от передней границы участка и основным строением (в случаях если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) | м | 5 (разрешается вынос гаража на красную линию, при условии сохранения охранных зон инженерных сетей) | | 5  (разрешается вынос гаража на красную линию, при условии сохранения охранных зон инженерных сетей) | 5 |
| Минимальные отступы строений от боковых границ участка | м | а) 3-при выполнении противопожарных требований;  б) 5-в иных случаях | | а) 0-в случаях примыкания к соседним блокам;  б) 3-в иных случаях | а) 0-в случаях примыкания к соседним блокам;  б) 3-в иных случаях |
| Минимальный отступ строений от задней границы участка | м | а) 3-при выполнении противопожарных требований;  б) 5-в иных случаях | | а) 3-при выполнении противопожарных требований;  б) 5-в иных случаях | 3 |
| Минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др. в случае отдельного размещения от дома) | м | 1 | | 1 | 1 |
| Минимальный отступ от границ соседнего участка до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы | м | 4 | | 4 | 4 |
| Предельное количество этажей (в том числе – мансардный этаж) | шт | а) 3  б) 2 (для всех вспомогательных строений. Исключение составляют шпили, башни, флагштоки) | | а) 3  б) 2 (для всех вспомогательных строений. Исключение составляют шпили, башни, флагштоки) | а) 4  б) 2 (для всех вспомогательных строений. Исключение составляют шпили, башни, флагштоки) |
| Предельная высота зданий (до конька крыши), строений, сооружений; | м | 12 | | 12 | 20 |
| Максимальный процент застройки участка | % | 45 | | 80 | 60 |
| коэффициент плотности застройки |  | 0,7 | | 0,9 | 0,8 |

- коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка;

Параметры застройки для гаражей боксового типа:

Минимальная площадь земельного участка - 18 кв. м.

Максимальная площадь земельного участка - 30 кв.м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры, не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 кв. м.

- максимальная площадь земельного участка - 30 кв. м.;

- максимальная высота объектов - 25 м.

- коэффициент застройки - не более 80%.

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

- Расстояния между жилыми зданиями, общественными зданиями и объектами инженерного и бытового назначения, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами;

- требования к оформлению фасадов, ограждений, обращенных на магистральную улицу, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в населенном пункте муниципального образования;

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

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

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

- норма размещения парковочных мест индивидуального транспорта в пределах территориальной зоны – 1 машино-место на квартиру, во дворе – местные проезды.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, содержащимися в местных нормативах градостроительного проектирования МО Пригородный сельсовет.

Минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др. в случае отдельного размещения от дома) - 1 м;

Площадь нормируемых элементов дворовой территории осуществляется в соответствии с нормами:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – 0,7 м2/чел;

- для отдыха взрослого населения — 0,1 м2/чел;

- для занятий физкультурой — 2,0 м2/чел;

- для хозяйственных целей и выгула собак — 0,3 м2/чел;

- для стоянки автомобилей — 0,8 м2/чел.

Допускается уменьшать, но не более чем на 50 процентов удельные размеры площадок: для занятий физкультурой – при формировании единого физкультурно-оздоровительного комплекса микрорайона.

Минимально допустимое расстояние от окон жилых и общественных зданий до площадок:

- для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста – не менее 12 м;

- для отдыха взрослого населения – не менее 10 м;

- для занятий физкультурой (в зависимости от шумовых характеристик) – 10-40 м (наибольшие значения принимаются для хоккейных и футбольных площадок, наименьшие – для площадок для настольного тенниса);

- для хозяйственных целей – не менее 20 м;

- для выгула собак – не менее 40 м.

Площадь озелененной территории микрорайона (квартала) многоквартирной застройки жилой зоны (без учета участков общеобразовательных и дошкольных образовательных учреждений) должна составлять не менее 6 квадратных метров на 1 человека или не менее 25 процентов площади территории микрорайона (квартала).

При разработке проекта озеленения следует учитывать минимальные расстояния удаления зелёных насаждений от зданий, сооружений, а также объектов инженерного благоустройства, приведённые в нижеследующей таблице (согласно СНиП 2.07.01 – 89\*):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Здание, сооружение,  объект инженерного благоустройства | Расстояния (м) от здания, сооружения, объекта до оси | |
| Ствола дерева | Кустарника |
| Край проезжей части улицы | 2,0 | 1,0 |
| Наружная стена здания и сооружения | 5,0 | 1,5 |
| Подошва или внутренняя грань подпорной стенки | 3,0 | 1,0 |
| Край тротуара и садовой дорожки | 0,7 | 0,5 |
| Мачта и опора осветительной сети, мостовая опора и эстакада | 4,0 | - |
| Подошва откоса, террасы и др. | 1,0 | 0,5 |
| Подземные сети: |  |  |
| Газопровод, канализация | 1,5 |  |
| Тепловая сеть (от стенки канала) | 2,0 | 1,0 |
| Водопровод, дренаж | 2,0 |  |
| Силовой кабель и кабель связи | 2,0 | 0,7 |

Для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, за пределами которых запрещено строительство, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории.

**Статья 60. Градостроительные регламенты. Общественно-деловая зона**

Общественно-деловая зона предназначена для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, объектов среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, объектов делового, финансового назначения, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

**О1. Зона делового, общественного, коммерческого назначения и размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения**

Зона делового, общественного, коммерческого назначения и размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения О1 выделена для обеспечения правовых условий использования и формирования объектов образования, здравоохранения, социального обеспечения, спортивных и физкультурно-оздоровительных учреждений, учреждений культуры и искусства, предприятий торговли, общественного питания и бытового обслуживания, кредитно-финансовых учреждений и предприятий связи и других учреждений и предприятия обслуживания и объектов с широким спектром административных, деловых, общественных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- Код 3.1 - коммунальное обслуживание (Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2);

- Код 3.1.1 - Предоставление коммунальных услуг (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);

- Код 3.1.2- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг);

- Код 3.2 - социальное обслуживание (Размещение зданий, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.2.1 - 3.2.4);

- Код 3.2.1 –Дома социального обслуживания (Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами);

- Код 3.2.2 –Оказание социальной помощи населению (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)

- Код 3.2.3 –Оказание услуг связи (Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородней и международной телефонной связи)

- Код 3.2.4 –Общежития (Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7)

- Код 3.3 - бытовое обслуживание (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро);

- Код 3.4 - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. (Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2);

- Код 3.4.1 - амбулаторно-поликлиническое обслуживание (размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории);

- Код 3.4.2 -Стационарное медицинское обслуживание (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);

- Код 3.4.3 - Медицинские организации особого назначения (Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги);

- Код 3.5 – Образование и просвещение (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2);

- Код 3.5.1 - Дошкольное, начальное и среднее общее образование (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом);

- Код 3.5.2 - Среднее и высшее профессиональное образование (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом);

- Код 3.6 - Культурное развитие (Размещение зданий и сооружений, предназначенных для размещения объектов культуры. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.6.1 - 3.6.3);

- Код 3.6.1 –Объекты культурно-досуговой деятельности (Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев);

- Код 3.6.2 –Парки культуры и отдыха (Размещение парков культуры и отдыха);

- Код 3.6.3 -Цирки и зверинцы (Размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, зоосадов, океанариумов и осуществления сопутствующих видов деятельности по содержанию диких животных в неволе);

Код 3.7 - Религиозное использование (Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2).

Код 3.7.1 – Осуществление религиозных обрядов (Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги).

Код 3.7.2 – Религиозное управление и образование (Размещение 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).

- Код 3.8 - Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. (Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.8.1 - 3.8.2).

- Код 3.8.1 - Государственное управление (Размещение зданий, предназначенных для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги).

Код 3.8.2 - Представительская деятельность (Размещение зданий, предназначенных для дипломатических представительств иностранных государств и субъектов Российской Федерации, консульских учреждений в Российской Федерации).

Код 3.9 - Обеспечение научной деятельности (Размещение зданий и сооружений для обеспечения научной деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.9.1 - 3.9.3);

Код 3.9.1 –Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (Размещение объектов капитального строительства, 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);

Код 3.9.2 –Проведение научных исследований (Размещение зданий и сооружений, предназначенных для проведения научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые);

- Код 3.9.3 -Проведение научных испытаний (Размещение зданий и сооружений для проведения изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки, научные и селекционные работы, ведение сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира)

- Код 4.0 - предпринимательство (Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 4.1 - 4.10).

Состав [кода 4.0](#P1064) для территориальной [зоны "О.1"](#P1051):

Код 4.1 - Деловое управление (Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);

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

Код 4.3 – Рынки (Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка);

Код 4.4 – Магазины (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м);

Код 4.5 - Банковская и страховая деятельность (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги);

Код 4.6 - Общественное питание (Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);

Код 4.7 - Гостиничное обслуживание (Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них);

-Код 4.8 – Развлечения (Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.8.1 - 4.8.3);

Код 4.10 - выставочно-ярмарочная деятельность (размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий);

- Код 5.1 – Спорт (Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7);

- Код 8.3 - Обеспечение внутреннего правопорядка (Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;

размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Код 4.9 - Служебные гаражи (Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо);

- Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2).

Состав кода 12.0 для территориальной зоны "О1"

- Код 12.0.1-Улично-дорожная сеть (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, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств).

Код 12.0.2 - Благоустройство территории (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:**

- Код 6.8 - связь (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).

**Предельные параметры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | | Значения параметров |
| Минимальная площадь | кв.м. | 600 |
| Максимальная площадь | кв.м | 20000 |
| Минимальный отступ строений от передней границы участка и основным строением (в случаях если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) | м | 5 |
| Минимальные отступы строений от боковых границ участка | м | а) 3-при выполнении противопожарных требований;  б) 5-в иных случаях |
| Минимальный отступ строений от задней границы участка | м | 3 |
| Минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др. в случае отдельного размещения от дома) | м | 1 |
| Минимальный отступ от границ соседнего участка до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы | м | 4 |
| Предельное количество этажей (в том числе – мансардный этаж) | шт | 4  2 (для всех вспомогательных строений. Исключение составляют шпили, башни, флагштоки) |
| Предельная высота зданий (до конька крыши), строений, сооружений; | м | 18 |
| Максимальный процент застройки участка | % | 60 |
| коэффициент плотности застройки |  | 0,7 |

1. Коэффициент застройки территории - не более 60% и не менее 40 % от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка.

3. Для объектов торговли, общественного питания и бытового обслуживания размеры земельных участков предприятий розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания в расчёте на единицу измерения следует принимать следующие:

- торговые центры местного значения на один объект от 0,4 до 1,3 га в зависимости от числа обслуживаемого населения;

- розничная торговля – 2-8 м2 участка на 1 м2 торговой площади в зависимости от величины торговой площади;

- рыночный комплекс:

- 14 м2 – при торговой площади магазинов до 600 м2;

- 7 м2 – при торговой площади торговых комплексов более 5000 м2;

- мелкооптовый рынок, ярмарка, база продовольственной и овощной продукции – по заданию на проектирование;

- общественное питание – 10-25 м2 участка на посадочное место;

- бытовое обслуживание:

- 30-40 м2 участка на рабочее одно рабочее место на предприятиях свыше 150 рабочих мест;

- 80-100 м2 – на предприятиях до 150 рабочих мест.

4. Для объектов жилищного строительства применяются градостроительные регламенты в соответствии с разделами Ж3 -Ж2- Ж1 статьи **59** настоящих Правил.

5. Объекты капитального строительства, строения вспомогательного использования, отдельно стоящие гаражи и прочие строения, необходимо размещать в соответствии с нормами инсоляции и освещенности, противопожарными требованиями

6. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 30 м2;

- максимальная высота объектов - 30 м.;

- коэффициент застройки - не более 80%;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

7. Параметры застройки для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 100 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 500 м2;

8. Параметры застройки для гаражей боксового типа:

- минимальная площадь земельного участка - 18 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 30 м2.

9. Для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, за пределами которых запрещено строительство, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории.

**Статья 61. Градостроительные регламенты. Зоны производственного использования**

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

Границы санитарно-защитных зон и санитарных разрывов производственных, коммунальных и прочих объектов ввиду отсутствия расчетных (предварительных и окончательных) размеров в Правилах приняты как ориентировочные в соответствии с классификацией санитарной опасности объектов новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03

В санитарно-защитных зонах промышленных предприятий не допускается размещать открытые спортивные сооружения, парки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, предприятия пищевой промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, предприятия по производству лекарственных средств и форм, склады сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий, коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки.

**П 1. Производственная зона**

Производственная зона П1 выделена для обеспечения правовых условий формирования промышленных и производственно-коммунальных предприятий I и II класса вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного транспорта; коммунально-производственных предприятий III класса вредности (допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности); коммунально-производственных предприятий и складских баз IV и V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения (допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность). Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зон осуществляется за счет собственников производственных объектов.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

**-**Код 6.4 – Пищевая промышленность (Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий);

-Код 6.6 - Строительная промышленность (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции);

-Код 6.8 – Связь (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 видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3);

- Код 6.9 – Склады (Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов);

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

-Код 4.9 – Служебные гаражи (Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо);

-Код 7.2 – Автомобильный транспорт (Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3);

-Код 7.2.1- Размещение автомобильных дорог (Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения).

-Код 7.2.2 -Обслуживание перевозок пассажиров (Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6). -Код 7.2.3 -Стоянки транспорта общего пользования (Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту)

- Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2).

Состав кода 12.0 для территориальной зоны "П1"

- Код 12.0.1-Улично-дорожная сеть (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, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств).

Код 12.0.2 - Благоустройство территории (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:**

-Код 4.6 - Общественное питание (Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);

-Код 6.2 – Тяжелая промышленность (Размещение объектов капитального строительства горно-обогатительной и горно-перерабатывающей, металлургической, машиностроительной промышленности, а также изготовления и ремонта продукции судостроения, авиастроения, вагоностроения, машиностроения, станкостроения, а также другие подобные промышленные предприятия, для эксплуатации которых предусматривается установление охранных или санитарно-защитных зон, за исключением случаев, когда объект промышленности отнесен к иному виду разрешенного использования);

-Код 6.3 – Легкая промышленность (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности);

- Код 1.2 - Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур);

- Код 1.3 – Овощеводство (Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц);

- Код 1.4 - Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур (Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур);

- Код 1.5 – Садоводство (Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур);

- Код 1.6 - Выращивание льна и конопли (Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли);

- Код 1.7 - Животноводство (Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8 - 1.11, 1.15, 1.19, 1.20);

- Код 1.8 – Скотоводство (Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала));

- Код 1.9 – Звероводство (Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала);

- Код 1.10 – Птицеводство (Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;

размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала)

- Код 1.11 – Свиноводство (Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала);

- Код 1.12 – Пчеловодство (Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства);

- Код 1.13 – Рыбоводство (Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры));

- Код 1.16 - Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (Производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства);

- Код 1.17 – Питомники (Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства);

**Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | | Значения параметров |
| Минимальная площадь | кв.м. | 300 |
| Максимальная площадь | кв.м | 350000 |
| Минимальный отступ строений от передней границы участка и основным строением (в случаях если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) | м | 5 |
| Минимальные отступы строений от боковых границ участка | м | а) 3-при выполнении противопожарных требований;  б) 5-в иных случаях |
| Минимальный отступ строений от задней границы участка | м | 3 |
| Минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др. в случае отдельного размещения от дома) | м | 1 |
| Минимальный отступ от границ соседнего участка до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы | м | 4 |
| Предельное количество этажей (в том числе – мансардный этаж) | шт | 4  2 (для всех вспомогательных строений. Исключение составляют шпили, башни, флагштоки) |
| Предельная высота зданий (до конька крыши), строений, сооружений; | м | 18 |
| Максимальный процент застройки участка | % | 60 |
| коэффициент плотности застройки |  | 0,8 |

Расположение объектов на участке должно учитывать все градостроительные факторы и не должно оказывать вредного влияния на сложившуюся застройку, санитарно-защитные зоны, в отсутствии индивидуально разработанного проекта, устанавливаются в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74(ред. от 25.04.2014) «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Так же для общественных зданий и сооружений необходимо предусматривать парковочные места для посетителей, исходя из расчета среднего количества посещений.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, содержащимися в местных нормативах градостроительного проектирования МО Пригородный сельсовет.

**Статья 62. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур**

**И. Зона инженерной инфраструктуры**

Зона инженерной инфраструктуры И выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений, очистных сооружений, электроподстанций, инженерных сетей. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения или очистных сооружений по согласованию с Администрацией МО Пригородный сельсовет.

Зона, образуемая вокруг источников водоснабжения, с преимущественным размещением зеленых насаждений общего пользования (60% территории зоны). В границах первого пояса зоны санитарной охраны источников водоснабжения (не менее 30 метров от скважин) запрещено любое строительство, не имеющее непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, а также применение ядохимикатов и удобрений.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

-Код 6.7– Энергетика (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);

-Код 7.5 - Трубопроводный транспорт (Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов);

- Код 3.1 - Коммунальное обслуживание (Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2);.

- Код 3.1.1 - Предоставление коммунальных услуг (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);

- Код 3.1.2- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг);

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Код 4.1 - деловое управление (размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности));

- Код 9.1 - охрана природных территорий (сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными).

**Условно разрешенные виды использования:**

- Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](#P816));

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Предельные максимальные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории для всех основных типов строений:

- коэффициент застройки участка – 0,6;

- коэффициент плотности застройки – 0,8.

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 60%;

1) предельные (минимальные) размеры земельных участков – 100 кв.м.;

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

– красной линии улицы не менее чем 5 метров;

– красной линии проездов не менее чем 3 метра;

– границы соседнего участка не менее чем 3 метра.

От хозяйственных построек до:

– красных линий улиц и проездов не менее чем 5 метров, разрешается вынос гаражей на красную линию, при условии сохранения охранных зон инженерных сетей.

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

-для всех типов строений количество надземных этажей до 2-х. Исключение составляют шпили, башни, флагштоки;

Расположение объектов на участке должно учитывать все градостроительные факторы и не должно оказывать вредного влияния на сложившуюся застройку, санитарно-защитные зоны, в отсутствии индивидуально разработанного проекта, устанавливаются в соответствии с нормами.

Так же для общественных зданий и сооружений необходимо предусматривать парковочные места для посетителей, исходя из расчета среднего количества посещений, в соответствии с законодательство Российской Федерации.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, содержащимися в местных нормативах градостроительного проектирования МО Пригородный сельсовет.

**Т. Зона транспортной инфраструктуры**

Зона транспортной инфраструктуры Т выделена для обеспечения правовых условий формирования территории, предназначенной для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного транспорта. Допускаются размещение объектов по оказанию коммерческих услуг, а так же объектов дорожного сервиса, способствующих созданию необходимых условий использования и их сохранности. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Благоустройство территорий, организация и благоустройство санитарно-защитных зон осуществляется за счет собственников, владельцев, пользователей объектов.

Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон дорог определяется Правительством Российской Федерации.

**Основные виды разрешенного использования:**

- Код 4.4- Магазины (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м).

- Код 4.9 - обслуживание автотранспорта (размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1);

- Код 4.9.1- Объекты дорожного сервиса (Размещение зданий и сооружений дорожного сервиса. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 4.9.1.1 - 4.9.1.4).

- Код 7.2- Автомобильный транспорт (Размещение зданий и сооружений автомобильного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 7.2.1 - 7.2.3). -Код 7.2.1- Размещение автомобильных дорог (Размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения).

-Код 7.2.2 -Обслуживание перевозок пассажиров (Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 7.6).

-Код 7.2.3 -Стоянки транспорта общего пользования (Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту).

-Код 7.5 -Трубопроводный транспорт (Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов).

- Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2).

Состав кода 12.0 для территориальной зоны "Т"

- Код 12.0.1-Улично-дорожная сеть (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, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств).

Код 12.0.2 - Благоустройство территории (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**

-Код 2.7.1 Хранение автотранспорта (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).

- Код 3.1 - коммунальное обслуживание (Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2);

- Код 3.1.1 - Предоставление коммунальных услуг (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);

- Код 3.1.2- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг);

**Условно разрешенные виды использования:**

-Код 4.1- Деловое управление (Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности).

-Код 8.3- Обеспечение внутреннего правопорядка (Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий).

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

Предельные максимальные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории для всех основных типов строений:

- коэффициент застройки участка – 0,8;

- коэффициент плотности застройки – 0,8.

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%

1) предельные (минимальные и максимальные) размеры 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:

– красной линии улицы не менее чем 5 метров;

– красной линии проездов не менее чем 3 метра;

– границы соседнего участка не менее чем 3 метра.

\* для пожарных депо отступ от фронта выезда пожарных автомобилей до:

– красной линии улицы не менее чем 10 метров;

От хозяйственных построек до:

– красных линий улиц и проездов не менее чем 5 метров,

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

-для всех основных типов строений количество надземных этажей до 4-х (включая мансардный);

- для всех вспомогательных строений до 2-х этажей. Исключение составляют шпили, башни, флагштоки;

Так же для общественных зданий и сооружений необходимо предусматривать парковочные места для посетителей, исходя из расчета среднего количества посещений, в соответствии с законодательство Российской Федерации.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, содержащимися в местных нормативах градостроительного проектирования МО Пригородный сельсовет.

**Статья 63. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования**

1. Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населенного пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

2. В составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются сельскохозяйственные угодья, земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

3. Порядок предоставления земель сельскохозяйственного назначения гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства и личного подсобного хозяйства, гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства регулируется Земельным Кодексом РФ, Федеральным законом №66-ФЗ от 15.04.1998 «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», Федеральным законом № 101-ФЗ от 22.07.2002 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

4. Условия предоставления земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения хозяйственным товариществам и обществам, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, иным коммерческим организациям, религиозным организациям, казачьим обществам, научно-исследовательским организациям, образовательным учреждениям сельскохозяйственного профиля для осуществления сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей устанавливаются Федеральным законом № 101-ФЗ от 22.07.2002 «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

5. Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель, для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий (пункт дополнительно включен с 8 августа 2005 года Федеральным законом от 21 июля 2005 года N 111-ФЗ) и проекта планировки, проекта межевания территории линейного объекта.

**Сх1. Зона сельскохозяйственнго использования**

Зона сельскохозяйственногоиспользованияСх1 предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом и выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости:

**Основные виды разрешенного использования**

-Код 1.10 – птицеводство (Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;

размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала); разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала));

-Код 1.3 – овощеводство (Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц).

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

- Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2).

Состав кода 12.0 для территориальной зоны " Сх1"

- Код 12.0.1-Улично-дорожная сеть (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, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств).

Код 12.0.2 - Благоустройство территории (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**

Код 6.1 – Недропользование (Осуществление геологических изысканий; добыча полезных ископаемых открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами; размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи полезных ископаемых; размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча полезных ископаемых происходит на межселенной территории).

**Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

В границах населенных пунктов не могут размещаться объекты выше II класса опасности, образующие санитарно-защитную зону более 500 м.

Предельные максимальные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории для всех основных типов строений:

- коэффициент застройки участка – 0,3;

- коэффициент плотности застройки – 0,3.

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%

1) предельные (минимальные и максимальные) размеры 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:

– красной линии улицы не менее чем 5 метров;

– красной линии проездов не менее чем 3 метра;

– границы соседнего участка не менее чем 3 метра.

\* для пожарных депо отступ от фронта выезда пожарных автомобилей до:

– красной линии улицы не менее чем 10 метров;

От хозяйственных построек до:

– красных линий улиц и проездов не менее чем 5 метров,

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

-для всех основных типов строений количество надземных этажей до 4-х (включая мансардный);

- для всех вспомогательных строений до 2-х этажей. Исключение составляют шпили, башни, флагштоки;

Так же для общественных зданий и сооружений необходимо предусматривать парковочные места для посетителей, исходя из расчета среднего количества посещений, в соответствии с законодательство Российской Федерации.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, содержащимися в местных нормативах градостроительного проектирования МО Пригородный сельсовет.

**Сх1(I). Зона сельскохозяйственных угодий (Земли сельскохозяйственного назначения)**

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты в Правилах землепользования и застройки для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения не устанавливаются.

Использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Оренбургской области или уполномоченными органами местного самоуправления МО Пригородный сельсовет в соответствии с федеральными законами.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- Код 1.1 - растениеводство (Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур.

Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.2 - 1.6);

Состав [кода 1.1](#P1968) для территориальной зоны Сх1(I):

- Код 1.2 - выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур);

- Код 1.3 - овощеводство (Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц);

- Код 1.4 - выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур (Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством чая, лекарственных и цветочных культур);

- Код 1.5 - садоводство (Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур);

- Код 1.6 - выращивание льна и конопли (осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием льна, конопли).

- Код 1.12 - пчеловодство (Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых; размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых; размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства);

- Код 1.13 - рыбоводство (Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры));

- Код 1.14 - Научное обеспечение сельского хозяйства (Осуществление научной и селекционной работы, ведения сельского хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира; размещение коллекций генетических ресурсов растений).

- Код 11.1 - общее пользование водными объектами (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).

- Код 1.8 - скотоводство (Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей); сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала));

- Код 1.10 - птицеводство (Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала));

- Код 1.11 - свиноводство (Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала);

- Код 1.9 - звероводство (Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей; размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции; разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала));

- Код 7.5 - трубопроводный транспорт (размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов);

**Условно разрешенные виды использования:**

- Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2).

Состав кода 12.0 для территориальной зоны " Сх1(I)":

- Код 12.0.1-Улично-дорожная сеть (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, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств).

Код 12.0.2 - Благоустройство территории (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).- Код 11.0 - водные объекты (ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты).

- Код 5.2 - природно-познавательный туризм (Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий);

- Код 9.3 - историко-культурная деятельность (Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм);

- Код 1.15 - хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции);

- Код 1.18 - обеспечение 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);

- Код 5.3 - охота и рыбалка (Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы);

- Код 9.1 - охрана природных территорий (Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными).

**Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

Предельные и максимальные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории для условно разрешенного вида использования:

- коэффициент застройки участка – не подлежит установлению;

- коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению.

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению;

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, предусмотренными действующим законодательством.

**Сх2. Зона, занятая объектами сельскохозяйственного назначения**

Зона предназначена для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства и отдыха в индивидуальном (семейном) порядке с сооружениями и строениями как сезонного, так и круглогодичного использования.

Территория, предоставленная садоводческому, дачному, огородническому объединению, состоит из земельных участков, относящихся к имуществу общего пользования и индивидуальных земельных участков.

**Основные виды разрешенного использования недвижимости:**

- Код 13.1 - ведение огородничества (осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции);

- Код 13.2 - ведение садоводства (осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений);

- Код 13.3- ведение дачного хозяйства размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей);

осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение хозяйственных строений и сооружений.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Код 3.1 - коммунальное обслуживание (размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг);

- Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2).

Состав кода 12.0 для территориальной зоны "Сх2"

- Код 12.0.1-Улично-дорожная сеть (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, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств).

Код 12.0.2 - Благоустройство территории (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:**

- Код 3.9.1 - обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (размещение объектов капитального строительства, 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 (допплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие).

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | | Значения параметров |
| Отдельно стоящий односемейный дом |
| Минимальная площадь | кв.м. | 400 |
| Максимальная площадь | кв.м | 5000 |
| Минимальная ширина участка вдоль фронта улицы (проезда) | м. | 12 |
| Максимальная ширина участка вдоль фронта улицы (проезда) | м | 60 |
| Минимальный отступ строений от передней границы участка и основным строением (в случаях если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) | м | 5 (разрешается вынос гаража на красную линию, при условии сохранения охранных зон инженерных сетей) |
| Минимальные отступы строений от боковых границ участка | м | а) 3-при выполнении противопожарных требований;  б) 5-в иных случаях |
| Минимальный отступ строений от задней границы участка | м | 3 |
| Минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др. в случае отдельного размещения от дома) | м | 1 |
| Минимальный отступ от границ соседнего участка до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы | м | 4 |
| Предельное количество этажей (в том числе – мансардный этаж) | шт | 3  2 (для всех вспомогательных строений. Исключение составляют шпили, башни, флагштоки) |
| Предельная высота зданий (до конька крыши), строений, сооружений; | м | 12 |
| Максимальный процент застройки участка | % | 30 |
| коэффициент плотности застройки |  | 0,7 |

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории муниципального образования, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, предусмотренными действующим законодательством.

**Статья 64. Градостроительные регламенты. Зоны рекреационного назначения.**

Зоны рекреационного назначения предназначены для организации массового отдыха населения, улучшения экологической обстановки поселений и включают парки, городские сады, скверы, городские леса, лесопарки, озелененные территории общего пользования, пляжи, водоемы и иные объекты, используемые в рекреационных целях и формирующие систему открытых пространств населенных пунктов.

**Р. Зона рекреационного назначения**

Зона рекреационного назначения Р выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и производства лесов, обеспечение их рационального использования, а так же для организации отдыха и досуга населения.

**Основные виды разрешенного использования:**

- Код 5.1 -спорт (Размещение зданий и сооружений для занятия спортом. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1.1 - 5.1.7);

- Код 5.1.1 –Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов).

- Код 5.1.2 –Обеспечение занятий спортом в помещениях (Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях).

- Код 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).

- Код 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).

- Код 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).

- Код 5.1.6 –Авиационный спорт (Размещение спортивных сооружений для занятия авиационными видами спорта (ангары, взлетно-посадочные площадки и иные сооружения, необходимые для организации авиационных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря).

- Код 5.1.7 -Спортивные базы (Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц).

- Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2).

Состав кода 12.0 для территориальной зоны "P"

- Код 12.0.1-Улично-дорожная сеть (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, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств).

Код 12.0.2 - Благоустройство территории (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:**

- Код 5.2 - природно-познавательный туризм (Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий).

**Условно разрешенные виды использования:**

- Код 3.1 - коммунальное обслуживание (Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2);

- Код 3.1.1 - Предоставление коммунальных услуг (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);

- Код 3.1.2- Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг (Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг);- Код 8.3 - обеспечение внутреннего правопорядка (размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий).

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | | Значения параметров |
| Минимальная площадь | кв.м. | 600 |
| Максимальная площадь | кв.м | 20000 |
| Минимальный отступ строений от передней границы участка и основным строением (в случаях если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) | м | 5 |
| Минимальные отступы строений от боковых границ участка | м | а) 3-при выполнении противопожарных требований;  б) 5-в иных случаях |
| Минимальный отступ строений от задней границы участка | м | 3 |
| Минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др. в случае отдельного размещения от дома) | м | 1 |
| Минимальный отступ от границ соседнего участка до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы | м | 4 |
| Предельное количество этажей (в том числе – мансардный этаж) | шт | 4  2 (для всех вспомогательных строений. Исключение составляют шпили, башни, флагштоки) |
| Предельная высота зданий (до конька крыши), строений, сооружений; | м | 18 |
| Максимальный процент застройки участка | % | 60 |
| коэффициент плотности застройки |  | 0,7 |

1. Коэффициент застройки территории - не более 60% и не менее 40 % от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка.

3. Объекты капитального строительства, строения вспомогательного использования, отдельно стоящие гаражи и прочие строения, необходимо размещать в соответствии с нормами инсоляции и освещенности, противопожарными требованиями.

4. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 30 м2;

- максимальная высота объектов - 30 м.;

- коэффициент застройки - не более 80%;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

5. Параметры застройки для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 100 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 500 м2;

6. Параметры застройки для гаражей боксового типа:

- минимальная площадь земельного участка - 18 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 30 м2.

7. Для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, за пределами которых запрещено строительство, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, предусмотренными действующим законодательством.

**Р(I). Зона рекреационного назначения (Земли лесного фонда)**

К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли, покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для ее восстановления, вырубки, гари, редины, прогалины и другие) и предназначенные для ведения лесного хозяйства нелесные земли (просеки, дороги, болота и другие).

Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется Лесным Кодексом РФ, земельным и лесным законодательством.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты в Правилах землепользования и застройки для земель лесного фонда не устанавливаются.

Использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Оренбургской области.

**Основные виды разрешенного использования:**

- Код 9.0 - деятельность по особой охране и изучению природы (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);

- Код 9.1 - охрана природных территорий (Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными);

- Код 9.3 - историко-культурная деятельность (Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм);

- Код 10.4 - резервные леса (Деятельность, связанная с охраной лесов);

- Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2).

Состав кода 12.0 для территориальной зоны " Р(I)":

- Код 12.0.1-Улично-дорожная сеть (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, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств).

Код 12.0.2 - Благоустройство территории (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).- Код 11.0 - водные объекты (ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Код 5.2 - природно-познавательный туризм (Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий).

**Условно разрешенные виды использования:**

- Код 8.3 - обеспечение внутреннего правопорядка (Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий);

- Код 5.3 - охота и рыбалка (Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы);

- Код 5.4 - причалы для маломерных судов (Размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов).

**Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

Предельные и максимальные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории для условно разрешенного вида использования:

- коэффициент застройки участка – не подлежит установлению;

- коэффициент плотности застройки – не подлежит установлению.

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – не подлежит установлению;

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков для данной территориальной зоны не подлежат установлению.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, предусмотренными действующим законодательством.

**Статья 65. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения**

**Сп1(I). Зона специального назначения, связанная с захоронениями (зона кладбища)**

Зона специального назначения, связанная с захоронениями (зона кладбища) Сп1(I) выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ (СЗЗ – 50м). Размещение зданий и сооружений на территории СЗЗ кладбища разрешается с эксплуатацией источников водоснабжения и очистных сооружений в соответствии с приведенным ниже списком только после получения специальных согласований посредством публичных слушаний.

Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне определяется в соответствии с Законом Российской Федерации от 12.01.1996 года № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле».

**Основные виды разрешенного использования:**

- Код 12.1 - ритуальная деятельность (Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений; осуществление деятельности по производству продукции ритуально-обрядового назначения);

- Код 3.7 - религиозное использование (Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2).

- Код 3.7 .1 – Осуществление религиозных обрядов (Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги).

- Код 3.7.2 –Религиозное управление и образование (Размещение 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).

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- Код 3.3 - Бытовое обслуживание (Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро));

- Код 12.0 - земельные участки (территории) общего пользования (Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2).

Состав кода 12.0 для территориальной зоны «Сп1(I)»

- Код 12.0.1-Улично-дорожная сеть (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, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств).

Код 12.0.2 - Благоустройство территории (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).

- Код 11.0 - водные объекты (Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты).

**Условно разрешенные виды использования:**

- Код 6.8 - связь (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 видов разрешенного использования с кодами 3.1.1, 3.2.3).

**Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы измерения | | Значения параметров |
| Минимальная площадь | кв.м. | 600 |
| Максимальная площадь | кв.м | 40000 |
| Минимальный отступ строений от передней границы участка и основным строением (в случаях если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) | м | 5 |
| Минимальные отступы строений от боковых границ участка | м | а) 3-при выполнении противопожарных требований;  б) 5-в иных случаях |
| Минимальный отступ строений от задней границы участка | м | 3 |
| Минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др. в случае отдельного размещения от дома) | м | 1 |
| Минимальный отступ от границ соседнего участка до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы | м | 4 |
| Предельное количество этажей (в том числе – мансардный этаж) | шт | 4  2 (для всех вспомогательных строений. Исключение составляют шпили, башни, флагштоки) |
| Предельная высота зданий (до конька крыши), строений, сооружений; | м | 18 |
| Максимальный процент застройки участка | % | 60 |
| коэффициент плотности застройки |  | 0,7 |

1. Коэффициент застройки территории - не более 60% и не менее 40 % от площади земельного участка.

2. Коэффициент озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка.

3. Объекты капитального строительства, строения вспомогательного использования, отдельно стоящие гаражи и прочие строения, необходимо размещать в соответствии с нормами инсоляции и освещенности, противопожарными требованиями.

4. Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- минимальная площадь земельного участка - 4 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 30 м2;

- максимальная высота объектов - 30 м.;

- коэффициент застройки - не более 80%;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

5. Параметры застройки для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

- минимальная площадь земельного участка - 100 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 500 м2;

6. Параметры застройки для гаражей боксового типа:

- минимальная площадь земельного участка - 18 м2;

- максимальная площадь земельного участка - 30 м2.

7. Для размещения линейных объектов транспортной и инженерной инфраструктуры предельные значения параметров земельных участков, разрешенного строительства, минимальных отступов от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения, за пределами которых запрещено строительство, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территории и проектов межевания территории.

**Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

Требования по размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий, сооружений и помещений похоронного назначения должны соответствовать положениям действующего законодательства.

Выбор земельного участка под размещение кладбища производится на основе санитарно-эпидемиологической оценки следующих факторов:

- санитарно-эпидемиологической обстановки;

- градостроительного назначения и ландшафтного зонирования территории;

- геологических, гидрогеологических и гидрогеохимических данных;

- почвенно-географических и способности почв и почвогрунтов к самоочищению;

- эрозионного потенциала и миграции загрязнений;

- транспортной доступности.

Земельный участок для размещения кладбища должен иметь сухую, пористую почву (супесчаную, песчаную) на глубине 1,5 м и ниже с влажностью почвы в пределах 6 - 18 %. Уровень стояния грунтовых вод не должен быть выше 2 м от поверхности земли.

Для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна быть не более 70 % общей площади кладбища. Территорию кладбища, независимо от способа захоронения, следует подразделять на функциональные зоны: входную, ритуальную, административно-хозяйственную, захоронений, зеленой защиты по периметру кладбища.

Общие размеры территорий кладбищ определяются как сумма площадей кладбищ традиционного и урнового захоронений.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков кладбищ принимаются - от 0,5 га до 40 га.

Расстояние (санитарно-защитная зона) от границ участков кладбищ традиционного захоронения устанавливается до стен жилых домов и до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений в зависимости от площади кладбища в соответствии с постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74 "О введении в действие новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03":

- 500 м - 20 - 40 га;

- 300 м - 10 - 20 га;

- 100 м - менее 10 га;

- 50 м - для погребений после кремации, колумбариев, мемориальных, сельских и закрытых кладбищ, антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1) Размеры участков кладбищ должно быть не более 40 Га

2) для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65 - 75 % от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений не менее 25 %.

На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, содержащимися в местных нормативах градостроительного проектирования МО Пригородный сельсовет.

**Сп1(II). Зона специального назначения, связанная с захоронениями (зона скотомогильника с биологической камерой)**

Зона специального назначения, связанная с захоронениями (зона скотомогильника с биологической камерой) Сп1(II) выделена для обеспечения правовых условий использования участков скотомогильниковс биологической камерой (СЗЗ – 500м). На территории СЗЗ скотомогильника разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций в соответствии с техническими нормами и правилами по согласованию с Администрацией МО Пригородный сельсовет.

**Основные виды разрешенного использования:**

- Код 12.2 - Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также 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.

**Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:**

Предельные и максимальные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки, максимальный процент застройки территории для зоны Сп1(II) не предусмотрены, ввиду точечного и вспомогательного характера объектов.

1) минимальная (максимальная) площадь земельных участков в территориальной зоне Сп1(II) не ограничена. Площадь участка обосновывается проектным расчетом функционального назначения участка.

При физических и градостроительных изменениях объектов, расположенных на территории сельских населенных пунктов, необходимо руководствоваться параметрами и условиями, содержащимися в местных нормативах градостроительного проектирования МО Пригородный сельсовет.

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

**Глава 9. ЗОНИРОВАНИЕ С УЧЕТОМ ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ**

**Статья 67. Состав зон с особыми условиями использования территорий (ограничений градостроительной деятельности)**

На территории муниципального образования «Пригородный сельсовет» действуют следующие факторы ограничения и регулирования капитального строительства, создающие особые условия использования территории:

Зоны, формируемые санитарно-гигиеническими и экологическими требованиями:

-санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы (охранные зоны) производственных, коммунальных, линейных и других объектов;

-санитарные разрывы, санитарно-защитные зоны, устанавливаемые по фактору шума, инфразвука, электромагнитных полей и других физических факторов;

-санитарные разрывы (охранные зоны) магистральных трубопроводов углеводородного сырья;

-1-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов;

-2-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов;

-3-й пояс зоны санитарной охраны водозаборов;

-прибрежные защитные полосы водотоков и водоемов;

- приаэродромная территория

-водоохранные зоны водотоков и водоемов;

-особо охраняемые природные территории:

Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте зон с особыми условиями использования территории настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей 40 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 38 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

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

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 39 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (с изменениями и дополнениями от 21 июля 2014 года);

- Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (с изменениями и дополнениями от 23 июня 2014 года);

- Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ (с изменениями на 28 июня 2014 года);

- Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (с изменениями на 12 марта 2014 года);

- 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»;

- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.1.4.1110-02. «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Постановление Правительства РФ от 03.03.2018 №222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон».

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

а) виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

б) 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 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

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

1. объекты для постоянного проживания людей;

2. коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

3. предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

4. 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;

5. предприятия пищевых отраслей промышленности;

6. оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

7. комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

8. размещение спортивных сооружений;

9. парки;

10. образовательные и детские учреждения;

11. 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 статьёй 33 настоящих Правил:

- зеленые насаждения;

- 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;

- 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.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах рек, других водных объектов, 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 статьёй 31 настоящих Правил.

**Приаэродромная территория**

В соответствии с требованиями Статьи 47 Воздушного кодекса РФ, решение об установлении приаэродромной территории (далее – ПТ) аэродрома Оренбург (далее – Решение) подготовлено в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов (далее – ВС), перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов ВС на здоровье человека и окружающую среду в соответствии с Воздушным кодексом РФ, земельным законодательством, законодательством о градостроительной деятельности с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

На ПТ аэродрома Оренбург устанавливаются ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности в соответствии с Воздушным кодексом РФ (далее – ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности).

В соответствии с требованиями Правил установления ПТ, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, границы ПТ аэродрома Оренбург определены по внешним границам выделенных на ней подзон (всего 7).

Граница седьмой подзоны ПТ определена на основании расчетов рассеивания загрязнения в атмосферном воздухе, физического воздействия на атмосферный воздух, а также оценки риска для здоровья человека, как от воздействия наземной инфраструктуры аэропорта г. Оренбург, так и от ВС вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки ВС.

В качестве границ седьмой подзоны ПТ приняты границы санразрыва для ночного времени (**изолиния ПДУ LAмакс для ночного времени суток (с 23:00 до 7:00) = 65 дБА**).

В состав седьмой подзоны входит санразрыв для дневного времени (**изолиния ПДУ LAмакс для дневного времени суток (с 7:00 до 23:00) = 75 дБА).**

Перечень ограничений использования объектов недвижимости и осуществления деятельности в седьмой подзоне:

В соответствии с пп. ж) п. 3 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах седьмой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

в которой ввиду превышения уровня шумового и электромагнитного воздействий, концентраций загрязняющих веществ в атмосферном воздухе запрещается размещать объекты, виды которых, в зависимости от их функционального назначения, определяются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории с учетом требований законодательства в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, если иное не установлено федеральными законами.

В границах седьмой подзоны вводятся следующие ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности:

В границах распространения изолинии ПДУ LAмакс для дневного времени суток (с 7:00 до 23:00) = 75 дБА не допускается использование земельных участков в целях размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства.

В границах распространения изолинии ПДУ LAмакс для ночного времени суток (с 23:00 до 7:00) = 65 дБА не допускается использование земельных участков в целях размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, организаций отдыха детей и их оздоровления, работающих круглосуточно, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства.

В соответствии с подпунктом 5) пункта 7 статьи 4 Федерального закона от 01.07.2017 №135-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка установления и использования приаэродромной территории и санитарно-защитной зоны», ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленные в седьмой подзоне ПТ при установлении ПТ в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом РФ (в редакции настоящего Федерального закона), не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, права на которые возникли у граждан или юридических лиц до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

**Водоохранные зоны водотоков и водоемов**

Водоохранной зоной является территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на которой устанавливается специальный режим хозяйственной и иных видов деятельности с целью предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Соблюдение специального режима на территории водоохранных зон является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий. Обеспечение рационального использования и охрана водных объектов осуществляется бассейновыми советами, которые осуществляют разработку рекомендаций в области использования и охраны водных объектов.

Документированные сведения о водоохранных зонах включаются в государственный водный реестр.

В графических материалах настоящих Правил границы водоохранных зон показаны в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ст. 65) и будут уточнены при разработке генерального плана.

В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы. На их территориях вводятся дополнительные ограничения природопользования.

Размеры прибрежных защитных полос составляют 30-50 м в зависимости от местных орографических условий. Границы прибрежных защитных полос устанавливаются в соответствии с Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ либо специализированным проектом.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

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

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

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

5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

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

- распашка земель;

- применение удобрений;

- складирование отвалов, размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;

- выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купальных ванн;

- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

-движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

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 настоящими Правилами:

зеленые насаждения;

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 - обсуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

До утверждения проектов водоохранных зон в порядке, установленном Водным кодексом Российской Федерации, земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.

Графические материалы.

Карта градостроительного зонирования М 1: 20 000

Карта градостроительного зонирования М 1: 5 000

Карта зон с особыми условиями использования территории М 1: 20 000 Карта зон с особыми условиями использования территории М 1: 5000